



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ГРАДА ПАНЧЕВА

Број 39 ГОДИНА V

ПАНЧЕВО, 28. децембар 2012. ГОДИНЕ

Аконтација претплате 8.877,82
Цена овог примерка 1.129,00

423.

ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
-ЦЕЛИНА 5-
КУДЕЉАРАЦ И НОВОСЕЉАНСКИ ПУТ
ИЗА НАДЕЛА

С А Д Р Ж А Ј

УВОД

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

А - ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

стр.7

A1 ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА

стр.8

Б - ПЛАНСКИ ДЕО**Б0 ПОЈМОВНИК**

стр.11

Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

стр.16

Б1.1. Подела простора на посебне целине/зоне и претежна намена

стр.16

Б1.1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и целина

стр.16

Б1.1.2. Претежна намена земљишта по целинама и зонама

стр.16

Б1.1.3. Биланс урбанистичких показатеља

стр.23

Б1.2. Грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте

стр.23

Б1.2.1. Локације, попис парцела и капацитети земљишта за јавне намене

стр.23

Б1.2.2. Компатибилност и могућност трансформације планираних намена

стр.33

Б1.2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објекта јавне намене

стр.34

Б1.2.3.1. ЗОНА ЈАВНИХ НАМЕНА,

Б1.2.3.1. Заједничка/општа правила за јавне намене

стр.34

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ - Школски центар**ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ** - Комунална зона**ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ** - Зона парковских површина**ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ** - Зона заштитног зеленила

Б1.2.3.2. Посебна правила за одређене делатности јавне намене

стр.47

Б1.2.4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре у површинама јавне намене

стр.48

Б1.2.4.1. Јавне саобраћајне површине

стр.48

Б1.2.4.2. Јавне зелене површине

стр.54

Б1.2.4.3. Хидротехничка инфраструктура

стр.55

Б1.2.4.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура

стр.60

Б1.2.4.5. Термоенергетска инфраструктура

стр.68

Б1.3. Потребан степен комуналне опремљености грађевинског земљишта за издавање дозвола

стр.73

Б1.4. Услови и мере заштите и ефикасности

стр.73

Б1.4.1. Услови и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина

стр.74

Б1.4.1.1. Општи и посебни услови и мере заштите културног наслеђа

стр.74

Б1.4.1.2. Попис објеката за које су неопходни конзерваторски

или други услови

стр.75

Б1.4.1.3. Општи и посебни услови и мере заштите природног наслеђа

стр.75

Б1.4.2. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и здравља људи

стр.76

Б1.4.3.	Мере енергетске ефикасности изградње	стр.80
Б1.4.4.	Посебни услови за неометано кретање особа са инвалидитетом – стандарди приступачности	стр.80

Б2	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	стр.81
-----------	------------------------	---------------

Б2.1.	Врста и намена површина и објеката за остале намене	стр.81
--------------	--	---------------

Б2.1.1.	Јавно коришћење простора и објеката остале намене	стр.81
----------------	--	---------------

Б2.1.1.1.	Верски објекти	стр.81
-----------	----------------	--------

Б2.1.1.2.	Станице за снабдевање течним горивом	стр.82
-----------	--------------------------------------	--------

Б2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ - 01	Стамбена зона – становање са компатибилним садржајима	стр.84
---	---	--------

Б2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ - 02	Стамбено – пословна зона	стр.100
---	--------------------------	---------

Б2.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ - 03	Пословно – услужна зона	стр.101
---	-------------------------	---------

Б2.5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ - 04	Пословно – индустријска зона	стр.114
---	------------------------------	---------

Б2.6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ - 05	Пословно–производно–стамбена зона	стр.122
---	-----------------------------------	---------

Б2.7. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ - 06	Индустријска зона – „ <i>GREEN FIELD</i> “	стр.130
---	--	---------

....

Б3	СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	стр. 139
-----------	-------------------------------------	-----------------

Б3.1.	Зоне и локације за даљу разраду	стр. 139
--------------	--	-----------------

Б3.2.	Остали елементи значајни за спровођење плана	стр. 139
--------------	---	-----------------

На основу члана 35. Став 7. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“бр.72/2009 и 81/09-исправка 64/2010-одлука УС и 24/2011), чланова 39. Став 1. Тачка 5. и 99. Став 1. Статута града Панчева („Службени лист града Панчева“ број 8/08, 4/09 и 5/2012) и Одлуке о изради Плана генералне регулације у складу са Законом о планирању и изградњи на целом грађевинском подручју насељеног места Панчево („Службени лист града Панчева“ број 25/09), Скупштина града Панчева на седници одржаној 28.12.2012.године донела је

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ - ЦЕЛИНА 5 – КУДЕЉАРАЦ И НОВОСЕЉАНСКИ ПУТ ИЗА НАДЕЛА

УВОД

Изради Плана се приступило на основу **Одлуке о изради планова генералне регулације** у складу са Законом о планирању и изградњи на целом грађевинском подручју насељеног места Панчево („Службени лист града Панчева“ број 25/09), Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ бр.72/2009 и 81/09-исправка, 64/2010-одлука УС и 24/2011) и Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл.гласник РС“ бр. 31/2010, 69/2010 и 16/2011).

На основу **Одлуке о изради Плана**, израда је поверена ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Панчево.

Плански основ за израду Плана је Генерални урбанистички план Панчева и Генерални план Панчева („Службени лист општине Панчево“ број 14/2008 и 16/08-исправка). Просторно-планска решења су усклађена са прописима који посредно и непосредно регулишу ову област.

Нова планска документација треба да послужи као основа за израду техничке документације за изградњу и уређење простора у циљу бољег коришћења подручја.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

А – ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Простор који је предмет овог плана, својим обухватом, садржајима, наменом и градитељским наслеђем представља значајно подручје града Панчева. То је простор који се налази између улица Стевана Шупљикца, Новосељанског пута, реке Надел и пољског пута на северу комплекса. Због великог интересовања привредних организација за овом локацијом, а и за проширење постојећих, Секретаријат за привреду је иницирао израду овог плана. На локацији је изграђен велики број бесправних објеката (пословних, индустријских и стамбених). 1992. Године урађене су и усвојене Измене и допуне ДУП-а «Кудељарски насип - Новосељански пут» где је уместо чисте индустријске зоне подручје се дефинише као мешовита зона стамбено-индустријска. Мешовита зона, у оквиру овог простора, подразумева интеграцију стамбених објеката у индустријско-пословну зону. Подручје уз новосељански пут, које је већ формирано као насељено стамбено – радно – пословним грађевинским фондом.

Обухват плана износи око 718ха 93а 46м².

Како се ради о подручју града који представља у највећој мери већ атрактивну зону за проширење и формирање завршене урбанистичке целине, сва постојећа планска документација је разматрана, узета су у обзир планирана решења, ситуација на терену, садашње потребе и могућности и у овај план уграђено оно што је оправдано завршити у складу са започетим решењима, док је оно што је у међувремену превазиђено или је даље спровођење онемогућено (промена законске регулативе, власничких односа, затечен грађевински фонд на терену, и сл.) кориговано и прилагођено актуелној ситуацији или је остало одбачено.

Израдом овог плана (осим кроз ГУП), обухваћени простор се први пут целовито сагледава и обрађује, дефинише се развој његових подцелина кроз сопствене специфичности али и у

међусобном утицају/корелацији са осталим подцелинама/просторним целинама и градом као целином – а ускладу са ГУП.

Основни циљеви израде овог плана су:

- евидентирање градског грађевинског земљишта и његово рационалније коришћење,
- побољшање нивоа инфраструктурне опремљености,
- активирање простора који се не користе својим пуним капацитетом и увођење нових савремених/атрактивних садржаја,
- побољшање квалитета животне средине и увођење мера њене заштите,
- дефинисање правила изградње за директно спровођење из овог плана и дефинисање смерница за просторе који ће се даље разрађивати израдом планова детаљне регулације и/или урбанистичких пројеката.

A1 ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА

Граница плана и обухват грађевинског подручја

Опис границе обухвата плана

Граница ПГР број 5 обухвата Кудељарарски насип и простор са обе стране Новосељанског пута иза реке Надел све до границе обухвата ГУП-а Панчева.

Граница ПГР број 5 са северозападне, северне и југоисточне стране поклапа се са границом ГУП-а града Панчева дефинисаном граничним тачкама 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 и 16.

Површина обухваћеног плана

Укупна површина обухвата ПГР Кудељарац и Новосељански пут преко реке Надел, износи **718 ха 93ари 46 м².**

Прелиминарна подела простора на урбанистичке целине и зоне

Концепт плана се ради за део града у којем, још увек, нису потпуно формиране физичке и просторне целине. Оптимално решење подразумева завршавање и уређење тих простора и њихово стављање у функцију, уз истовремено решавање и стављање у законско-правни оквир свих имовинско-правних односа.

Концепт плана је дефинисан на основу постојећег стања и дугорочних потреба уз делимично задржавање постојећих намена становања. Дефинише регулацију улица са стационарним саобраћајем и простор зелених површина. Дефинишу се дозвољене врсте делатности у оквиру зона које су прихватљиве са становишта заштите животне средине и преовлађујуће намене зоне.

Сви објекти морају поштовати регулационе и грађевинске линије и имати обезбеђен приступ са јавне површине.

Простор обухваћен овим Планом генералне регулације чине посебне просторне целине а то су:

- Стамбена зона
- Стамбено – пословна зона
- Пословно – производно – стамбена зона
- Пословно – услужна зона
- Пословно – индустријска зона
- Индустријска зона – „GREEN FRIELD“
- Школски центар
- Комунална зона
- Зона парковских површина
- Зона заштитног зеленила

Целина 5

Скраћени приказ и оцена постојећег стања-потенцијали и ограничења

У насељу је неразвијена комунална инфраструктура и не постоје никакви објекти друштвеног стандарда (дечија игралишта, тргови, уређене јавне зелене површине, терени за спорт и рекреацију, поједине установе и др.) због чега је квалитет живота не задовољавајући. Уз пољске путеве формирани су и делови дивљег стамбеног насеља који сада су већином у процесу легализације.

Мешовита зона, у оквиру овог простора, подразумева интеграцију стамбених објеката у индустријско-пословну зону. Подручје уз новосељански пут је густо насељено стамбено – радно – пословним грађевинским фондом.

Анализа и оцена стања постојећих објеката и површина јавне намене, привредних и других објеката

Постојеће површине јавне намене и јавни објекти од општег интереса на овом простору су улице и саобраћајнице. Нажалост у насељу не постоје никакви објекти друштвеног стандарда (дечија игралишта, тргови, уређене јавне зелене површине, терени за спорт и рекреацију, здравствене, социјалне установе и др.)

Анализа и оцена стања траса, коридора и регулације саобраћајница

Планирани комплекс насеља „Кудељарац и Новосељански пут иза Надела“ у Панчеву лоциран је северо-источно од центра Панчева и то: постојеће насеље „Кудељарац“ са леве стране путног правца за Банатско Ново Село и другог – проширеног дела Кудељарца - Новосељански пут иза Надела, са леве и десне стране пута ка Б. Н. Селу. Од центра Панчева комплекс Кудељарца је удаљен око 2,0км и надаље преко Надела још у дужини од око 3,0км.

Са северо – источне стране комплекс постојећег Кудељарца се граничи са градском саобраћајницом Новосељански пут која на проласку кроз градску територију представља деоницу државног пута првог реда број 1.9 док се планирано проширење насеља Кудељарац простире преко реке Надел дуж пута ка Банатском Новом Селу, са обе стране пута у ширини од око 800м.

Са десне стране државног пута првог реда број 1.9, од Надела ка Б. Н. Селу а кроз планирани комплекс Кудељарца пролази траса међународне једноколосечне железничке пруге Београд- Панчево- Вршац- Република Румунија.

Унутар постојећег комплекса третираног насеља „Кудељарац“ (до Надела) мрежа насељских саобраћајница организована је на ортогоналном принципу преко које се одвија саобраћај у насељу и остварује саобраћајна веза са осталим деловима градске територије и шире.

Примарне насељске саобраћајнице чине улице чији правци пружања и трасе трансвезално пресецају комплекс у правцу исток- запад као и улица Скадарска чији је правац пружања север – југ (до Надела) док саобраћајнице у проширеном делу насеља Кудељарац, иза Надела нису изграђене. Наведене саобраћајнице врше дистрибуцију саобраћаја из насеља и унутар наведеног насеља. Са источне стране наведене саобраћајнице остварују саобраћајну везу са градском саобраћајницом Новосељански пут, а са источне, са атаром.

Постојећа мрежа саобраћајница у насељу са аспекта елементарних саобраћајних принципа и норматива има недовољне регулационе ширине тј. Недовољне ширине попречних профила. Максималне регулационе ширине појединих деоница улица су од 7,0м до 15,0м, а већина формираних улица је са регулационом ширином од 3,5 – 5,0м. Коловози су изведени са застором од песковитог шљунка и ризле, а ширине истих нису дефинисане и износе од 3,5м до 8,0м.

У насељу нема изграђених и уређених пешачких и бициклических стаза тако да се постојећи коловози користе за колски, пешачки и бициклически саобраћај. Такође унутар насеља на јавним површинама нема изграђених простора за стационарни саобраћај возила. Линије јавног градског – аутобуског превоза пролазе градском саобраћајницом Новосељански пут и улазе у насеље Кудељарац улицом поред аутобазе Аутотранспортног предузећа Панчево и даље улицом Скадарском поред Минела, Млекаре и преко истих становници остварују везу са градом.

Анализа и оцена стања мреже и капацитета јавне комуналне инфраструктуре и зеленила

ВОДОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Постојеће стање водоводне мреже на обухваћеном простору је половично у смислу да је изграђена примарна мрежа у улици Стевана Шупљикца, на делу улице Скадарске и Ослобођења (Новосељански пут) док је дистрибутивна мрежа изграђена само у још неколико улица где постоје значајнији потрошачи. Конкретно у Ул. Стевана Шупљикца постоји примарни вод Ø500 и дистрибутивни Ø150-Ø200. Део Скадарске и Ослобођења има изграђен примарни Ø400 док је у неколико улица изграђена дистрибутивна мрежа (Ø100-150). Капацитети задовољавају тренутне потребе постојећих потрошача. Примарни вод Ø400 који се води дуж улица Скадарске, Преспанске и Ослобођења (Новосељански пут) је прикључен на градски Ø500 у Ул. Стевана Шупљикца. Дистрибутивни вод Ø150 у Ул. Ослобођења (Новосељански пут) је прикључен на дистрибутивни водовод Ø200 такође у Ул. Стевана Шупљикца и спојен је са Ø400 у прстен. Дуж Новосељанског пута је развучен водовод Ø150 скоро до самог водотока Надела. Део обухваћен новом проширеном границом грађевинског реона преко водотока Надел према Банатском Новом Селу, нема изграђену градску водоводну мрежу, већ се потрошачи снабдевају из сопствених бунара.

КАНАЛИЗАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

ФЕКАЛНА

У Панчеву је изграђен сепаратни канализациони систем што подразумева одвојене системе фекалне и атмосферске канализације. У зони Кудељарског нисипа не постоји изграђена фекална канализација осим колектора Ø400 за војни комплекс који је прикључен на постојећи колектор Ø500 у Ул. Стевана

Шупљикца. Тренутно се ради пројектна документација за фекални колектор дуж Ул. Ослобођења (Новосељански пут) и секундарну канализацију на Кудељарском насипу.

АТМОСФЕРСКА

У зони Кудељарског нисипа не постоји изграђена атмосферска канализација осим у Ул. Стевана Шупљикца где је изграђена атмосферска канализација за потребе насеља Котез.

Што се тиче каналске мреже у зони града постоје три главна отворена канала која су на неким краћим деоницама чак и зацвљена. Сва три канала се уливају у Надел. У зони Кудељарског насипа на северној страни града, налази се такозвани канал "МЛЕКАРА" дужине 2100 метара, затим нешто јужније, такође у зони Кудељарског насипа, канал "ПАНЧЕВАЧКИ-33" у дужини од 5580 метара. Канали су у функцији иако су на граници употребљивости због недовољног одржавања и одлагања неопходних санација.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Делом подручја овог плана прелазе далеководи 110KV број 1104 „Панчево 2“-„Панчево 3“, 1105 „Панчево 2“-„Панчево 3“, 1109 „Београд 7“- „Панчево 2“, 1153 „Београд 7“- „Панчево 2“, и 1145/2 „Качарево“- „Панчево 2“, као и далековод 220KV број 254 „Панчево 2“-„Зрењанин“.

Део града обухваћен овим планом снабдева се електричном енергијом из постојеће трансформаторске станице „Панчево 3“ 110/20/10 KV. Напајање се врши преко постојеће 20KV средњенапонске мреже и одговарајућих трафостаница. Постојеће трансформаторске станице у индустријским зонама нису власништво „Електровојводине“ д.о.о. Нови Сад – „Електродистрибуција Панчево“ Панчево и из њих се напајају постојећи потрошачи на овој локацији.

Јавно осветљење је лошег квалитета.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

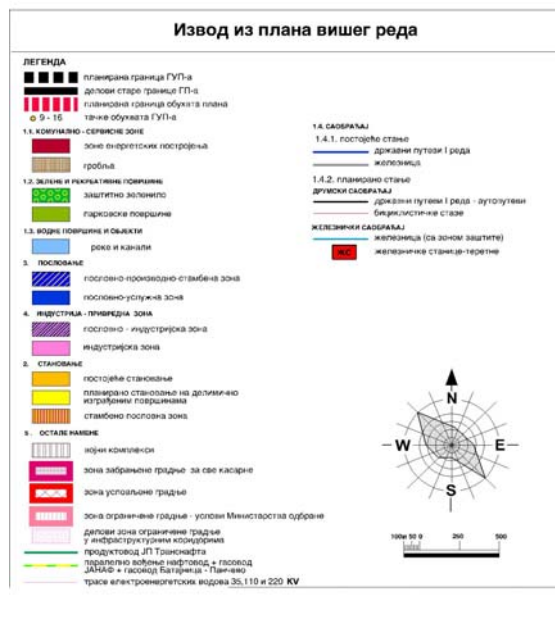
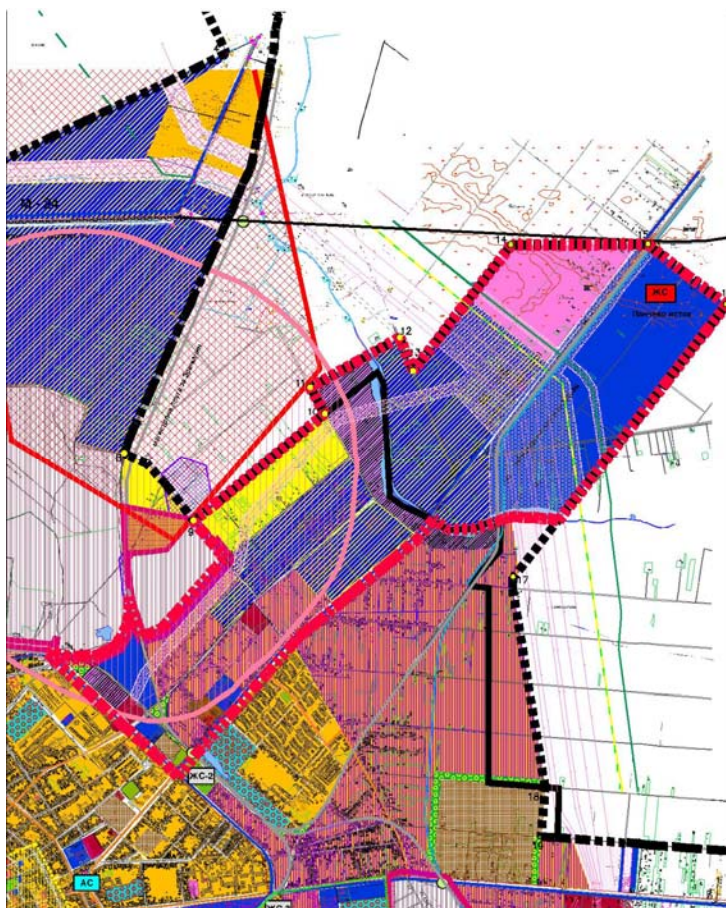
На предметном подручју за Кудељарски насип до Власинске улице предвиђена је изградња приступне кабловске мреже на подручју ИС „Миса“ кабл 5 на чијем је подручју и Скадарска улица.

На подручју Новосељански пут иза Надела не постоји телекомуникациона инфраструктура.

Потребно је испланирати и изградити телекомуникациону инфраструктуру, која ће обезбедити квалитетне услуге за будуће објекте на датом подручју.

КДС

На подручју овог плана не постоји КДС инфраструктура.



Б – ПЛАНСКИ ДЕО**Б0 ПОЈМОВНИК****Поједини појмови/изрази употребљени у овом плану имају следеће значење:****УКОПАНА ЕТАЖА**

- **Подрум (По)** – подразумева најнижи део објекта укопан за око 2/3 испод планиране коте уличног тротоара
- **Сутерен (Су)** – подразумева најнижи део објекта укопан за око 1/3 испод планиране коте уличног тротоара

ПРИЗЕМЉЕ (нулта ката објекта)

- **Приземље (П)** – подразумева део објекта над насипом или подрумом, ката пода – мин. 0,15м, макс. 1,20м од планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)
- **Високо приземље (Вп)** – подразумева део објекта над сутереном, ката пода – изнад 1,20м, макс. 2,20м од планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

СПРАТ

- **Мезанин** – спрат ниже висине уметнут између приземља и првог спрата (врста полуспрата)
- **Спрат (1, 2,...)** – подразумева део објекта над приземљем или високим приземљем

ДУПЛЕКС

- **Дуплекс** је стамбени или пословни простор, јединствена функционална целина организована кроз две етаже (два спрата или спрат и галерију). Етаже су међусобно повезане само интерном комуникацијом, а приступ се остварује само преко једног улаза једне од етажа.

ПОТКРОВНА ЕТАЖА

Обликовно се поткровна етажа може решити као: таван, класично поткровље, мансарда или повучени спрат.

Максимална ширина стрехе код свих кровова је 60цм. Оптималан и препоручени нагиб крова је 33°. Максималан нагиб крова је 45° (осим код мансардних кровова). Кровна раван може да одводи воду само на припадајућу парцелу. На јавну површину, кровна раван може да одводи воду само по правилима утврђеним овим Планом.

Све преломне тачке укључујући и слеме било које поткровне етаже морају бити уписане у полукруг или имати максималне висине такве да припадају описаном полукругу (да буду тачке описаног полукруга).

Доње, почетне тачке полукруга су пресечне тачке спољних равни фасадних зидова (грађевинских линија) са котом пода (доње) поткровне етаже.

Надзидак код поткровља, надзидак или ограда терасе у случају повученог спрата излазе ван описаног полукруга, односно, њихове висине не улазе у полукруг.

- **Таван (Тав)** – део објекта под кровом, над завршним спратом са надзитком максимално до 1,00м.
- **Поткровље (Пк)** – део објекта под кровом, над завршним спратом, са надзитком максимално до 1,60м. Поткровље је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује интерном комуникацијом са доњег нивоа, и по задовољавању свих других услова.
- **Мансарда (Ман)** – део објекта под кровом, над завршним спратом. Преломне тачке и слеме мансардног крова максимално могу бити висине које су уписане у полукруг. Мансарду је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује интерном комуникацијом са доњег нивоа, и по задовољавању свих других услова.

Горња раван крова има мањи нагиб, а нижа је стрмија и на њој се налазе мансардни прозори/балконска врата. У случају да је мансарда формирана као дуплекс или као стан са галеријом, прозори на горњем, плићем делу крова могу се решити само као кровни прозори.

- **Повучени спрат (Пс)** – подразумева завршну етажу у објекту, са минималним увлачењем у односу на грађевинску линију 1,50м;

НАМЕНА ЕТАЖА

- **Намена етажа** (породичних и вишепородичних стамбених и пословних објеката – са компатибилним наменама) утврђује се у односу на функцију и начин коришћења објекта:

- **Подрум** – за помоћне, пратеће, евентуално радне просторије (котларница, простор за смештај огрева, остава, склониште, гаража, евентуално радионица и сл.). Није дозвољено становање и пословање.

- **Сутерен** – за помоћне, пратеће и радне просторије (котларница, смештај огрева, остава, гаража, радионица и сл.) и евентуално пословне просторије. Није дозвољено становање. Код пословних објеката – за помоћне, радне и пословне просторије.

- **Приземље** – за стамбене или пословне просторије.

- **Високо приземље** – за стамбене или пословне просторије.

- **Мезанин**-за стамбене или пословне просторије (уз задовољење потребне чисте висине простора за конкретну намену).
- **Спрат** – код стамбених објеката за стамбене, изузетно и интерне радне просторије, односно евентуално делом и за пословне просторије за одређену врсту делатности (собе за издавање у функцији туризма, пансиони, представништва и сл.) уз задовољење одређених услова у погледу функционалности објеката, одвојеног приступа и других услова. Код пословних објеката – за пословне просторије.
- **Поткровље и мансарда** – за стамбене, помоћне просторије, атеље и сличне делатности које не нарушавају стамбену функцију објекта. Код пословних објеката – за пословне и помоћне просторије.

ЕЛЕМЕНТИ ФАСАДЕ

- **Венац** – хоризонтални, обично профилисани појас који на фасади одваја темељну (подрумску или сутеренску) етажу од приземља (подножни – соклени венац), поједине спратове (кордонски венац) и испод крова наглашава завршетак грађевине (главни, кровни или ободни венац).
- **Главни кровни венац** – хоризонтални, обично профилисани појас који на фасади одваја последњу етажу од крова, тј. Испод крова наглашава завршетак грађевине.
- **Слеме** – највиша тачка крова, место прелома кровних раавни.

ОСТАЛО

▪ **Индекс заузетости** је дефинисан као максимално дозвољена вредност у одговарајућој зони градње коју није допуштено прекорачити али је могуће реализовати мање вредности и дата је за сваку врсту објеката у складу са законима и прописима за конкретну намену.

▪ **Атријумски и полуатријумски објекти** су они који унутар самог објекта имају централни отворени простор, унутрашње двориште, које је са три (полуатријумски) или са четири (атријумски) стране оивичен предметним објектом. Минимално удаљење наспрамних фасада унутрашњег дворишта не може бити мање од 4,00м.

▪ **Светларник** је отворени простор унутар волумена објекта који се може формирати за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови, кухиње и сл.) или заједничког степеништа у објекту. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5м² светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0м². Светларник може бити са три или четири стране оивичен објектом, може се налазити уз бочну границу парцеле и својим положајем евентуално усагласити са светларником суседног објекта. Обавезно се мора омогућити улаз у површину светларника (ради чишћења и сл.) као и одвођење атмосферских падавина са његове површине.

▪ **Висина објекта** је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно коте венца (за објекте са равним кровом). У случају да венац, ограда или слеме нису континуирани, висина је количник површине вертикалне пројекције фасаде и ширине фасадног фронта.

▪ **Економски објекат** јесте објекат који служи обављању пољопривредне делатности. Сточне стаје, као економски објекти, могу се градити само у зонама дефинисаним Одлуком о држању домаћих животиња.

• **Помоћни објекат** је објекат који служи основној намени, тј. У функцији је главног објекта на парцели (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, надстрешнице за смештај горива и другог и сл.).

Пратећи објекти привременог карактера, који су у функцији организације градилишта за потребе градње главног објекта на парцели, не сматрају се помоћним објектима.

• **Породични стамбени објекат** је објекат за становање са највише четири стамбене јединице или највише две стамбене и две пословне јединице. Пословање може бити заступљено на максимум 49% бруто површине објекта.

• **Вишепородични стамбени објекат** је објекат за становање са најмање пет стамбених јединица. У оквиру вишепородичног стамбеног објекта могу се формирати и пословне јединице до 49% бруто површине објекта.

Станови се у оквиру породичних и вишепородичних стамбених објеката, могу адаптирати у пословне јединице само до максимално датог броја и максимално дате површине пословних јединица.

• **Пословни објекат** је објекат за обављање пословних делатности чије је одвијање дозвољено унутар посматране зоне. Пословни објекат се може градити као јединствен објекат на парцели, односно као засебан објекат на парцели са стамбеним објектом под условима утврђеним планом.

• **Пословни апартман** (пословно становање) је службени стан у оквиру привредне зоне. Службено становање је временски ограниченог карактера и површина му не прелази 10% површине потребне за обављање привредне делатности (за комплексе величине преко 1ха, максимално до 5%). Није му потребно обезбеђивање додатних капацитета у објектима друштвеног стандарда (образовање,

култура, здравствена и социјална заштита и др.). Развој независних стамбених јединица и група за тржиште није дозвољено у привредној зони.

- Однос нето и бруто површине се орјентационо рачуна као 1:1,25, а кроз израду техничке документације овај однос се може и другачије дефинисати, у зависности од грађевинских карактеристика објекта.

- **Габарит хоризонталне пројекције** изграђеног или планираног објекта је хоризонтална пројекција најистуреније етаже, односно најистуренијег дела објекта, на припадајућој парцели, без испада (стрехе, венци, балкони, терасе, еркери...).

- **Компактни градски блок** је скуп појединачно изграђених зграда на одговарајућим парцелама које поштују услове међусобне повезаности и регулације. Компактни блок је оивичен улицама или другим јавним просторима. Објекти су изграђени по ободу блока, а у односу на регулациону линију постављени су на њу или паралелно са њом. По правилу су двојно узидани (непрекинути низ) са ретким изузецима. Сваком објекту припада део уличног фронта и део залеђа све до парцеле суседних објеката.

- **Отворени градски блок** карактеришу слободно постављени вишеспратни објекти који су повучени у односу на регулациону линију блока и изграђени на јединственој заједничкој површини. Слободни простори су уређени као велике блоковске зелене површине са просторима за дечију игру, спорт, рекреацију, стационарни саобраћај и сл.

- **Разграђени градски блок** је блок чија је трансформација из компатибилног у отворени започета али није завршена, тако да сада у тим блоковима постоје делови различитих карактеристика. Тако разликујемо:

- блокове чији један део има карактеристике компактног а други карактеристике отвореног блока (тип-А), и

- блокове у којима спољни, ободни део има карактеристике компактног а унутрашњи део карактеристике отвореног блока, у којем се налазе објекти вишепородичног становања или објекти јавне намене (тип-Б).

ЗОНА ЈАВНИХ НАМЕНА

- Управа и администрација: Градска управа, ЈКП-ови, ЈП-ови, МУП, центри месних заједница, разне установе, поште, затвор, туристичка организација, заводи, фондови, коморе, синдикалне организације и сл.

- Здравство: болнице, клинике, институти, домови здравља, хитна помоћ, амбуланте, специјалистичке службе, апотеке и сл.

- Образовање: предшколско, ОШ, СШ, ВШ, раднички универзитет/образовање одраслих, специјалне школе и сл.

- Социјалне службе: службе за негу старих и инвалидних лица, домови за незбринуту децу, домови пензионера, Дом слепих, народне кухиње, Центар за социјални рад, Црвени крст, дневни центри, Центар за социјално угрожене слојеве и сл.

- Социјално и присупачно становање, сигурне куће, ромска насеља и сл.

- Култура: позоришта, биоскопи, домови културе, летње позорнице/сцене на отвореном, галерије, Архив, Библиотека, Музеј, Завод за заштиту споменика културе, Дом омладине, непокретна културна добра и добра под претходном заштитом, задужбине, легати и сл.

- Спорт и рекреација: спортски центри, спортске хале, базени, хиподром, спортско-рекреативни клубови, дечија игралишта, спортски терени и сл.

- Комуналне зоне и објекти:

Група А (снабдевање и трговина): зелене пијаце, отц, бувљак, продаја огрева и сл.

Група Б (гробља): сахрањивање људи, животиња, продаја погребне опреме и сл.

Група В (животиње): простори за привремени боравак кућних љубимаца, луталица и сл.

Група Г (инфраструктурна постројења): тс, мрс, цс...

Група Д (депоније): комуналног, медицинског, органског и др. Отпада, сепарација и рециклажа

- Јавно зеленило: паркови, скверови са зеленилом, блоковско зеленило, заштитно зеленило;

- Саобраћај: улице, тргови, стазе, комуникације, скверови без зеленила, јавне гараже, паркинзи за аутомобиле, аутобусе, камионе/теретна возила, пијаце аутомобила и сл.

ЗОНА СТАНОВАЊА

Обухвата породично и вишепородично становање са компатибилним наменама.

Компатибилне намене становања јесу из области јавне намене (од комуналних намена зелене пијаце, тс, мрс, цс, трасе комуналне инфраструктуре), пословне делатности које немају негативне утицаје на становање (загађење, бука и сл.).

ЗОНА ПОСЛОВАЊА

Пословне делатности из области трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта и рекреације, комерцијалних услуга и производних делатности мањег обима (када се у производном процесу користе само лака теретна возила), канцеларије, услуге, комерцијалне делатности, угоститељство, занатство, хостели, мотели, хотели, уметнички атељеи и радионице (занатске, уметничке, струковне), агенције, бирои, козметички салони, књижаре, штампарије, издавачке куће, тржно-пословни центри, робне куће, мултиплекс биоскопи, канцеларијско-истраживачки садржаји, делатности из области јавних намена али у приватном сектору (приватне школе, ординације, лабораторије, спортске вежбаонице и сл.) и др.

Овде се убрајају мале фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране унутар стамбеног насеља и не изазивају непријатности суседном становништву, као што су пекарске и посластичарске радње, технички сервиси и друго.

Пословању су компатибилни: из области јавне намене (од комуналних намена зелене пијаце, тс, мрс, цс, трасе комуналне инфраструктуре), становање.

ЗОНА ПРИВРЕДЕ

Производне и пословне активности мањег или већег обима, тј. Капацитета уз задовољавање услова заштите животне средине: млинови, производња грађевинског материјала, прерада и обрада материјала и дрвета, електронска, текстилна и слична производња (трикотажа), делатности из области трговине на велико, складишта, стоваришта, логистички центри и технолошки паркови (пословни инкубатори), истраживачко-развојне институције, мали производни погони (мала и средња предузећа), дистрибутивни центри, информатичко-технолошка и телекомуникациона индустрија, сајамски простори, хипермаркети, изложбени и продајни салони са пратећим сервисним услугама, дистрибутивни центри, велетрговина, забавни паркови, индустријски и пословни паркови и сл.

Мањи производни погони (чисте технологије) који не угрожавају животну средину у погледу буке, загађења ваздуха, мањи производни погони који не загађују околину али се у производном/радном процесу користе тежа и тешка теретна возила, затим сервиси, магацински простори, „тешко“занатство, отворени тржни центри, паркинзи и гараже за теретна возила и аутобусе и сл.

Мале и средње фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на рубним деловима стамбеног насеља тако да њихове функције не изазивају непријатности суседству, као што су веће електромеханичке радионице, складишта грађевинског материјала, прерада пластичних маса, фабрике хлеба и сл.

Привреди су компатибилни: пословање, индустрија, зеленило.

ЗОНА ИНДУСТРИЈЕ

Фабрике и индустријски комплекси.

Фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на одређеном одстојању од стамбеног насеља тако да њихова функција на том растојању не изазива непријатности суседству, као што су тржни центри и већа складишта (брuto површине веће од 5.000м²), прехранбена индустрија, текстилна индустрија, итд. Морају се спроводити техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите животне средине.

Индустрији су компатибилни: привреда и зеленило.

ЗОНА ПОСЕБНИХ НАМЕНА

Зона посебних намена обухвата верске комплексе, станице за снабдевање горивом, војне комплексе, зоне ограничене и зоне забрањене градње.

Ове намене се могу налазити уз све друге намене.

Врсте привредних локација

У оквиру плана, може постојати, односно бити планирано неколико врста привредних локација:

▪ **Пословне зоне:**

спортско-пословна зона,
стамбено-пословна зона
пословно-производно-стамбена зона,
пословно-услужна зона,
робно-транспортни центар.

▪ **Привредне зоне:**

зона хемијске индустрије (јужна индустријска зона),
пословно-индустријска зона,
зона индустрије посебне намене,
зона „green field“ индустрије.

Пословне зоне

У спортско-пословним и стамбено-пословним зонама могу се обављати делатности из I групе предузећа (пекарске и посластичарске радње, технички сервиси и сл) наведених у условима заштите животне средине.

Пословно-производно-стамбене зоне намењене су за смештај предузећа из I и II групе (фабрика хлеба, складишта грађевинског материјала итд), док се у пословно-услугној зони могу обављати делатности, не само из I и II групе предузећа, него и поједине из III групе предузећа (тржни центри, већа складишта, туристички и рекреативни објекти и др).

У робно-транспортним центрима треба да буду лоцирана предузећа чије се делатности сврставају у II и III групу (тржни центри, већа складишта, инфраструктурни пројекти, туристички објекти и сл).

Привредне зоне

У постојећој зони хемијске индустрије се налазе предузећа, односно погони из V (нпр. Заједничко постројења за обраду отпадних вода), VI (Техногас) и VII групе (НИС РНП) и не би је требало проширивати, нити развијати нове зоне овог типа у самом граду или у селима Панчева.

У пословно-индустријској зони могуће је лоцирање делатности из III и IV групе предузећа (металопрерађивачка индустрија, прехранбена индустрија и сл).

Предузећа у којима су планиране разнородне делатности из II, III или IV групе могу да се налазе у зони индустрије посебне намене.

С обзиром на то да се планиране „green field“ зоне налазе у близини хемијске индустрије (јужне индустријске зоне) у њима је дозвољено улагање у делатности из групе предузећа III и IV, које су, према начелима индустријске екологије, комплементарне са делатностима нафтно-хемијског комплекса.

Ради ефикасне заштите животне средине и постизања оптималних економских резултата потребно је да се предузећа повезују, умрежују и сарађују на начелима индустријске екологије (синергија нуспроизвода, индустријски екосистем, еко-ефикасна производња током читавог животног циклуса, индустријска симбиоза, индустријски метаболизам, „zero waste“, „zero emissions“ и др. Називи), којима се подражавају циклични природни (еколошки) процеси и остварује одрживо коришћење ресурса. Таквим повезивањем и умрежавањем настају еко-индустријски паркови (или индустријске еко-корпорације).

Правна основа:

1. Закон о заштити животне средине (Службени гласник РС бр. 135/04 и 36/09)
2. Закон о процени утицаја на животну средину (Службени гласник РС бр. 135/04 и 36/09)
3. Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину (Службени гласник РС бр. 135/04 и 88/10)
4. Закон о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине (Службени гласник РС бр. 135/04)
5. Правилник о Листи опасних материја и њиховим количинама и критеријумима за одређивање врсте документа које израђује оператер севесо постројења, односно комплекса (Службени гласник РС бр. 41/10)
6. Правилник о садржини политике превенције удеса и садржини и методологији израде Извештаја о безбедности и Плана заштите од удеса (Службени гласник РС бр. 41/10)
7. Уредба о врстама активности и постројења за које се издаје интегрисана дозвола (Службени гласник РС бр. 84/05)
8. Уредба о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Службени гласник РС бр. 114/08)
9. Генерални план Панчева; документациона основа, Извештај о стратешкој процени утицаја Генералног плана Панчева на животну средину, Институт Кирило Савић а.д. Београд (Службени лист Општине Панчево, бр. 14/08)

Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**Б1.1. Подела простора на посебне целине/зоне и претежна намена**

Територија у оквиру грађевинског подручја града Панчева је, концептом разраде кроз планове генералне регулације, подељена на 11 просторно-функционалних целина.

Простор који је предмет овог плана представља **Целину 5 – КУДЕЉАРАЦ И НОВОСЕЉАНСКИ ПУТ ИЗА НАДЕЛА** део града који у највећој мери представља већ формиране урбанистичке целине.

Да би се сагледао и успоставио континуитет у планирању и развоју обухваћеног простора, сагледани су и сви планови из претходних периода, без обзира на то када су рађени, ког су нивоа разраде и да ли су и у коликој мери спроведени. Паралелно са тим, урађена је анализа постојећег стања и на основу оба наведена параметра процењено да ли се и на који начин могу задржати одређене започете концепције и правци развоја у погледу намене простора, саобраћаја и комуналне инфраструктуре.

План се са једне стране заснива на настављању континуитета започетог на основу претходно рађених планова а, са друге стране, на усклађивању са актуелним потребама и тенденцијама и новим законским решењима.

Основна намена дефинисана концептом Плана је задржана, као и одређене урбанистичке целине које су до сада, на основу претходних планова, у одређеној мери изграђене и завршене. Пуна реализација тих планова сада није могућа, због промене ситуације на терену, промене закона и односа према власништву и сл., али је овим планом преузето оно што ће помоћи да се започети процес заокружи и ти простори буду формиране урбане целине.

Б1.1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и целина

Концепцијом уређења задржана је основна намена дефинисана концептом плана и, у највећој мери, намена и регулација разрађена претходним плановима урађеним за овај простор. Такође, већ формиране урбане целине које су претежно изграђене и завршене, планом се, углавном задржавају. Поједини делови града у обухвату овог плана су се већ формирали као насеља, тако да је то и основна подела простора на целине/зоне и подцелине/подзоне.

Постојећа карактеристична типологија блокова се, такође највећим делом задржава нарочито становање (породично и породично са компатибилним садржајима) углавном се задржава а негде се трансформише. Критеријуми су били претходна планска документација, степен завршености формирања простора као урбане целине, започети процеси трансформације блока, карактер блокова у непосредном окружењу, ширина улице, услови осунчања и проветравања блокова, величина блокова, величина парцела и сл.

За решавање проблема у тзв. Мешовитим блоковма (нарушавање приватности, осунчаност, проветреност, бука, различит концепт живота и сл.), данас се мора тражити компромис који може да помири контрадикторне захтеве простора.

Б1.1.2. Претежна намена земљишта по целинама и зонама**Зона јавних намена**

јавне функције и службе (управа и администрација)
образовање
комуналне зоне и објекти
јавно зеленило
саобраћај

Зона становања

становање са компатибилним садржајима
стамбено – пословна зона

Зона пословања

пословно-услугна зона
пословно-индустријска зона
пословно-производно-стамбена зона,

Привредна зона

Индустријска зона – „Greenfield“

Зона јавних намена

Грађевинско земљиште јавне намене: чине површине планирани изграђени и објекти, делови пруге (пруга Београд-Панчево-Зрењанин), пут Панчево-Вршац, улице Стевана Шупљикца, Преспанска, Власинска и Скадарска, комунална зона, школски центар, зона заштитног зеленила, зона парковских површина, канали, топлана и трафо станица (ТС).

Напомена: Нису образоване катастарске парцеле за улице Стевана Шупљикца, Преспанску, Власинску и Скадарску, већ само евидентирани промене на катастарским плановима и ако предметна улица „живи“ на терену и у функцији је са свим својим садржајима.

Нису образоване катастарске парцеле као ни за планиране улице које су биле у претходном плану.

Због дивље градње, део улица из претходног плана се укида и просторно се прилагођавају стању на терену.

Регулација површина јавне намене

Све интервенције на јавним просторима и објектима, морају се вршити тако да ни у ком смислу не угрозе постојеће вредности (амбијенталне целине, визууре, физичку стабилност објекта и сл.).

Нове објекте треба пажљиво укомпоновати у постојећи амбијент а њихов изглед треба да буде резултат интерполације новог и старог (постојећег). У сваком случају, обнављањем и одржавањем постојећих објекта као и изградњом нових, треба побољшати и унапредити јавне просторе.

Уређење слободних површина је веома важно за цело насеље, било да су оне на главним правцима кретања или су у унутрашњости блокова. Посебну пажњу треба обратити на обликовање урбаног мобилијара који својом функцијом, изгледом и положајем у простору, треба да допринесе стварању складног амбијента.

Поплочавањем, мобилијаром, визурама, осветљењем, акцентима који ће водити посетиоца од једног до другог садржаја, треба повезати различите просторе, тако да они представљају функционалну, занимљиву и атрактивну урбану матрицу која ће у укупној слици насеља бити специфична и препознатљива а уклопљена у постојеће изграђено стање.

У том смислу, цело подручје које је предмет овог Плана, треба посматрати као јединствену зону и тако га треба третирати и обликовати, тј. Формирати као складну амбијенталну, функционалну и естетску целину.

Школски центар

На предметном простору постоје изграђени објекти Пољопривредне школе “Јосип Панчић”. Поред постојећих школских објекта постоји и објекат физкултурни сале и један монтажни објекат, комплекс је уређен и постоје уређени спортски терени. Максимална дозвољена спратност у овој зони је П до П+2.

Дозвољени су и садржаји из области пословања: трговина на мало, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, делатности из области – образовања,

здравства, социјалне заштите, културе, спорта и рекреације – ако су у оквиру приватног сектора, комерцијалних услуга и производних делатности мањег обима (када се у производном процесу користе само лака теретна возила).

Уређење простора и изградња нових објеката у овој зони вршиће се израдом Урбанистичког пројекта.

Комунална зона

Од комуналних објеката на овом простору налазе се део зоне намењен је трафостаници, део комуналне зоне намењен ЈКП“Хигијене“ (служба „Санитације“ као и део који је по намени предвиђен за објекат за разврставање комуналног отпада) и зона Евангелистичког гробља са пратећим садржајима.

На простору комуналне зоне није дозвољена изградња стамбених објеката.

Уређење и изградња нових објеката на овом простору вршиће се даљом разрадом овог плана, израдом Урбанистичког пројекта.

Део Зоне намењене трафостаници

Планирани блок је намењен постојећој трафостаници са заштитном зоном. Изградња ових објеката са заштитном зоном вршиће се израдом Урбанистичког пројекта. У оквиру ове зоне налази се и део зоне ограничене градње који подразумева: инфраструктурни коридор, који пролази кроз зону, спада у грађевинско земљиште за остале намене тј. Представља део зоне намењене осталим делатностима по посебним условима власника инфраструктуре. У овом делу зоне дозвољена је изградња објеката нискоградње или евентуално објеката који не ремете основну заштину функцију и ако то основна намена дозвољава, у свему према условима власника инсталације која се штити. Такође се а може се користити и као пољопривредно земљиште.

Део Зоне намењене Евангелистичком гробљу

Дозвољени су радови на уређењима гробља, уз могућност изградње пратећих комуналних и других садржаја и објеката у функцији намене простора, а у складу са правилницима који дефинишу овакве просторе и датим месним условима. Дозвољене су све врсте погребних услуга. Потреба за проширењем гробља утврђена је зона проширења, а око унутар локације.

Зелене површине гробља допунити зеленилом које треба да је уређено у парковском стилу, а ободом комплекса формирати заштитно зеленило.

Део комуналне зоне намењен ЈКП“Хигијени“

На делу простора комуналне зоне који је намењен служби „Санитације“ дозвољени су и садржаји из области пословања,(неопходни садржаји намењени потребама ове службе који се односе на прихватилиште и азил за псе, амбуланта, сабирни пункт (хладњача за анимални отпад) – планирано примерену локацију), магацински простор, гараже и простор за паркирање, као и простор постојећег сточног гробља који је предвиђен за ракултивацију и пошумљавање односно претварање тог простора у Парковски простор – „Дог Парк“.

Други део ове Зоне је по намени предвиђен за објекат за разврставање комуналног отпада и ту су дозвољени садржаји из области комуналне делатности.

Зона парковских површина

Ову зону чине блоковско, улично, заштитно зеленило и зона парка. Уређење блоковског, уличног и заштитног зеленила вршиће се на основу урбанистичких параметра овог Плана.

У парку се дозвољава изградња угоститељских објеката (кафе ресторани, бистрои, посластичарнице, пивнице, кафићи...), максималне површине 150m²/локал, максималне спратности П+Пк. Максимална површина свих изграђених објеката на простору парка укупно може заузети до 20% његове површине.

Уређење и изградња нових објеката на овом простору вршиће се даљом разрадом овог плана и Урбанистичким пројектом.

Зона заштитног зеленила

Главна функција ових зелених површина је смањење неповољних услова микросредине – ублажавање доминантних ветрова, смањење индустријског загађења, неповољног дејстава саобраћаја, везивање земљишта и заштита од ерозије.

Заштитно зеленило формирати уз јавне путеве и у оквиру железничког коридора у виду линијског и група зеленила, водећи рачуна о одредбама важећих закона и безбедности саобраћаја. Ово зеленило, пре свега, треба да изолује становање од саобраћаја и спречи негативне утицаје издувних гасова, буке и вибрације на околне садржаје.

Заштитно зеленило у индустријским зонама формирати као линијско зеленило и као тампон зону ради разграничења између опште индустријске зоне са осталим суседним зонама. На свим деградираним просторима у насељу формирати заштитно зеленило у циљу заштите земљишта.

Избор врста за заштитно зеленило је одређен биљно-географским, фитоценолошким станишним условима. Потребно је изабрати дендролошки материјал отпоран на природне и новостворене станишне услове.

Зона становања

СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ САДРЖАЈИМА

Ова зона намењена је за изградњу објеката породичног и вишепородичног становања (само стамбених, само пословних или пословно-стамбених), са компатибилним наменама, спратности до П+2.

Уређење и изградња нових објеката на овом простору вршиће се на основу услова из овог плана.

У постојећим изграђеним блоковима дозвољавају се радови текућег одржавања, реконструкције и надградње (санирање равних кровова, изградњом косих и поткровља). Паркирање возила обезбедити унутар парцеле.

У оквиру ове зоне постоји и део зоне ограничене градње

Инфраструктурни коридор, који пролази кроз зону, спада у грађевинско земљиште за остале намене тј. Представља део зоне намењене осталим делатностима по посебним условима власника инфраструктуре. У овом делу зоне дозвољена је изградња објеката нискоградње или евентуално објеката који не ремете основну заштину функцију и ако то основна намена дозвољава, у свему према условима власника инсталације која се штити. Такође се а може се користити и као пољопривредно земљиште.

СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗОНА

Ова зона намењена је за изградњу објеката пре свега пословне делатности и то из области трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, ако су у оквиру приватног сектора, комерцијалних услуга и производних делатности мањег обима (када се у производном процесу користе само лака теретна возила), тржно пословни центри, угоститељство, хостели, мотели, хотели, уметнички атељеи и радионице (занатске, уметничке, струковне....), банке, осигурвајућа друштва, агенције, бирои, књижаре, штампарије, издавачке куће и сл.

Осим пословне делатности о овој зони планирају се објекти породичног и вишепородичног становања (само стамбених или пословно-стамбених), са компатибилним наменама, спратности до П+2. Уређење и изградња нових објеката на овом простору вршиће се на основу услова из овог плана.

У постојећим изграђеним блоковима дозвољавају се радови текућег одржавања, реконструкције и надградње (санирање равних кровова изградњом косих и поткровља). Паркирање возила обезбедити унутар парцеле.

У оквиру ове зоне постоји и део зоне ограничене градње

Инфраструктурни коридор, који пролази кроз зону, спада у грађевинско земљиште за остале намене тј. Представља део зоне намењене осталим делатностима по посебним условима власника инфраструктуре. У овом делу зоне дозвољена је изградња објеката нискоградње или евентуално објеката који не ремете основну заштину функцију и ако то основна намена дозвољава, у свему према условима власника инсталације која се штити. Такође се а може се користити и као пољопривредно земљиште.

Зона пословања

ПОСЛОВНО – ПРОИЗВОДНО – СТАМБЕНА ЗОНА

Ова зона намењена је за изградњу објеката пре свега пословне делатности и то из области трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, ако су у оквиру приватног сектора, комерцијалних услуга и производних делатности мањег обима (када се у производном процесу користе само лака теретна возила), тржно пословни центри, угоститељство, хостели, мотели, хотели, уметнички атељеи и радионице (занатске, уметничке, струковне....), банке, осигурвајућа друштва, агенције, бирои, књижаре, штампарије, издавачке куће и сл.

Делатности из области привреде у овој зони односе се на: производне и пословне активности мањег или већег обима, тј. Капацитета уз задовољавање услова заштите животне средине: млинови, производња грађевинског материјала, прерада и обрада метала и дрвета, електронска, текстилна и слична производња (трикотажа), делатности из области трговине на велико, сајамски простори, ОТЦ, сервиси, магацински простори, складишта, стоваришта, продаја огрева, паркинзи (гараже) за аутобусе и теретна возила, логистички центри и технолошки паркови (пословни инкубатори), истраживачко-развојне институције др., мали производни погони (мала и средња предузећа), дистрибутивни центри, информатичко-технолошка и телекомуникациона индустрија.

Осим пословне и производне делатности о овој зони планирају се објекти породичног становања (само стамбених или пословно-стамбених), са компатибилним наменама, спратности до П+2.

Уређење и изградња нових објеката на овом простору вршиће се на основу услова из овог плана.

У постојећим изграђеним блоковима дозвољавају се радови текућег одржавања, реконструкције и надградње (санирање равних кровова изградњом косих и поткровља). Паркирање возила обезбедити унутар парцеле.

У оквиру ове зоне постоји и део зоне ограничене градње

Инфраструктурни коридор, који пролази кроз зону, спада у грађевинско земљиште за остале намене тј. Представља део зоне намењене осталим делатностима по посебним условима власника инфраструктуре. У овом делу зоне дозвољена је изградња објеката нискоградње или евентуално објеката који не ремете основну заштину функцију и ако то основна намена дозвољава, у свему према условима власника инсталације која се штити. Такође се а може се користити и као пољопривредно земљиште.

ПОСЛОВНО – УСЛУЖНА ЗОНА

Делатности из области пословања:

Пословне делатности из области трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, делатности из области – образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта и рекреације – ако су у оквиру приватног сектора, комерцијалних услуга и производних делатности мањег обима (када се у производном процесу користе само лака теретна возила), тржно пословни центри, угоститељство, хостели, мотели, хотели, уметнички атељеи и радионице (занатске, уметничке, струковне...), банке, осигурвајућа друштва, агенције, бирои, књижаре, штампарије, издавачке куће и сл.

Планирана пратности П+2 осим за хотеле са пратећим садржајима (паркинг простор, зелене и рекреативне површине и сл.) за које ће могућност већег броја етажа разматрати израдом Урбанистичког пројекта (максимална дозвољена спратност за хотеле П+6).

Уређење простора и изградња нових објеката у овој зони вршиће се даљом разрадом израдом урбанистичког пројекта.

У оквиру ове зоне постоји и део зоне ограничене градње

Инфраструктурни коридор, који пролази кроз зону, спада у грађевинско земљиште за остале намене тј. Представља део зоне намењене осталим делатностима по посебним условима власника инфраструктуре. У овом делу зоне дозвољена је изградња објеката нискоградње или евентуално објеката који не ремете основну заштину функцију и ако то основна намена дозвољава, у свему према условима власника инсталације која се штити. Такође се а може се користити и као пољопривредно земљиште.

ПОСЛОВНО – ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА

Ова зона подразумева делатности из области пословања и рада.

Делатности из области пословања:

Пословне делатности из области трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, делатности из области – образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта и рекреације – ако су у оквиру приватног сектора, комерцијалних услуга и производних делатности мањег обима (када се у производном процесу користе само лака теретна возила), тржно пословни центри, угоститељство, хостели, мотели, хотели, уметнички атељеи и радионице (занатске, уметничке, струковне...), банке, осигурвајућа друштва, агенције, бирои, књижаре, штампарије, издавачке куће и сл.

Планирана пратности П+2 осим за Хотеле за које ће могућност већег броја етажа разматрати израдом Урбанистичког пројекта (максимална дозвољена спратност за хотеле П+6).

Делатности из области привреде:

Производне и пословне активности мањег или већег обима, тј. Капацитета уз задовољавање услова заштите животне средине: млинови, производња грађевинског материјала, прерада и обрада метала и дрвета, електронска, текстилна и слична производња (трикотажа), делатности из области трговине на велико, сајамски простори, ОТЦ, сервиси, магацински простори, складишта, стоваришта, продаја огрева, паркинзи (гараже) за аутобусе и теретна возила, логистички центри и технолошки паркови (пословни инкубатори), истраживачко-развојне институције др., мали производни погони (мала и средња предузећа), дистрибутивни центри, информатичко-технолошка и телекомуникациона индустрија.

У овој зони такође се подразумева и могућност за отварање Робно транспортног центра – РТЦ у циљу развоја робно транспортног саобраћаја. У зони РТЦ-а треба обезбедити просторне могућности за развој одговарајућих структура технолошко транспортних подсистема које реализују следеће функције:

- вршење претовара робе у унутрашњем и међународном саобраћају како на подручју даљинског тако и на подручју локалног саобраћаја,
- сабирни и дистрибутивни транспорт робе.

Програмски садржаји за робно-транспортни центар треба да задовоље критеријуме технолошки развијеног терминала за претовар и складиштење робе.

Уређење простора и изградња нових објеката у овој зони вршиће се израдом Урбанистичког пројекта.

У оквиру ове зоне постоји и део зоне ограничене градње

Инфраструктурни коридор, који пролази кроз зону, спада у грађевинско земљиште за остале намене тј. Представља део зоне намењене осталим делатностима по посебним условима власника инфраструктуре. У овом делу зоне дозвољена је изградња објеката нискоградње или евентуално објеката који не ремете основну заштинску функцију и ако то основна намена дозвољава, у свему према условима власника инсталације која се штити. Такође се а може се користити и као пољопривредно земљиште.

Привредна зона

ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА – „GREENFIELD ИНДУСТРИЈА “

Ова зона подразумева :

Производне и пословне активности мањег или већег обима, тј. Капацитета уз задовољавање услова заштите животне средине: млинови, производња грађевинског материјала, прерада и обрада метала и дрвета, електронска, текстилна и слична производња (трикотажа), делатности из области трговине на велико, сајамски простори, ОТЦ, сервиси, магацински простори, складишта, стоваришта, продаја грева, паркинзи (гараже) за аутобусе и теретна возила, логистички центри и технолошки паркови (пословни инкубатори), истраживачко-развојне институције др., мали производни погони (мала и средња предузећа), дистрибутивни центри, информатичко-технолошка и телекомуникациона индустрија.

У овој зони такође се подразумева и могућност за отварање Робно транспортног центра – РТЦ у циљу развоја робно транспортног саобраћаја. У зони РТЦ-а треба обезбедити просторне могућности за развој одговарајућих структура технолошко транспортних подсистема које реализују следеће функције:

- вршење претовара робе у унутрашњем и међународном саобраћају како на подручју даљинског тако и на подручју локалног саобраћаја,
- сабирни и дистрибутивни транспорт робе.

Програмски садржаји за робно-транспортни центар треба да задовоље критеријуме технолошки развијеног терминала за претовар и складиштење робе.

У оквиру ове зоне постоји и део зоне ограничене градње

Инфраструктурни коридор, који пролази кроз зону, спада у грађевинско земљиште за остале намене тј. Представља део зоне намењене осталим делатностима по посебним условима власника инфраструктуре. У овом делу зоне дозвољена је изградња објеката нискоградње или евентуално објеката који не ремете основну заштинску функцију и ако то основна намена дозвољава, у свему према условима власника инсталације која се штити. Такође се а може се користити и као пољопривредно земљиште.

Б1.1.3. Биланс урбанистичких показатеља

Ред. Број	НАЗИВ ЗОНЕ	Укупно планирано (ha)		
		ha	a	m ²
1.	Стамбена зона	44	07	50
2.	Стамбено-пословна зона	71	37	73
3.	Пословно – производно – стамбена зона	190	00	21
4.	Пословно – услужна зона	163	88	60
5.	Пословно – индустријска зона	36	53	12
6.	Greenfield – Индустријска зона	57	80	11
7.	Школски центар	02	76	47
8.	Комунална зона	08	21	72
9.	Зона парковских површина	00	84	25
10.	Зона заштитног зеленила	03	42	65
	Река Надел			
	Саобраћајне површине	140	08	16

Сви објекти морају поштовати регулационе и грађевинске линије и имати обезбеђен приступ са јавне површине.

Б1.2. Грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте**Б1.2.1. Локације, попис парцела и капацитети земљишта за јавне намене**

Земљиште обухваћено овим планом генералне регулације има статус грађевинског земљишта и налази се у јавној својини и другим облицима својине. Према начину коришћења дели се на грађевинско земљиште јавне намене и грађевинско земљиште остале намене. Грађевинско земљиште јавне намене не може се отуђити из јавне својине.

Грађевинско земљиште јавне намене у оквиру границе обухвата Плана, чине:

1. Саобраћајнице (постојеће и планиране);
2. Образовање (средња пољопривредна школа);
3. Зоне заштитног зеленила;
4. Комуналне зоне и објекти (инфраструктурна зона, ЈКП „Хигијена“ и Евангелистичко гробље)
5. Парковско зеленило
6. Водене површине (створени канали и река „Надел“)

Биланс површина јавне намене у оквиру овог плана генералне регулације је дат у следећој табели:

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина	%
1	Јавна намена	149 83 63	20,84%
1	Саобраћајнице	115 25 33	16,03%
2	образовање	2 76 48	0,38%
3	зоне заштитног зеленила	3 45 15	0,48%
4	комуналне зоне и објекти	8 43 41	1,17%
5	јавно парковско зеленило	0 76 90	0,11%
6	водене површине	19 16 36	2,67%

II	Остала намена	569 09 83	79,16%
	Укупна површина грађевинског земљишта	718 93 46	100,00%

У складу са Планом намене површина и планираним саобраћајницама, од целих и делова катастарских парцела наведених у табели образовати делове грађевинских парцела од којих ће се по решеним имовинско-правним односима образовати грађевинске парцеле на грађевинском земљишту јавне намене, и то следећи бројеви:

- од 1 до 109 саобраћајнице.
- О1 – образовна установа
- 331 до 335 – зоне заштитног зеленила
- Од К31 до К34 – комуналне зоне
- Ј31 – парковско зеленило
- Од В1 до В3 – водене површине

План препарцелације грађевинског земљишта јавне намене је основ за израду Пројекта геодетског обележавања а на основу извода из предметног плана и копије плана, и након добијања потврде од стране надлежне општинске управе, сходно члану 65 Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“ бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-УС, 24/2011). Обзиром да је овај план генералне регулације рађен на дигиталним копијама катастарских планова, за потпуни план парцелације јавног земљишта потребно је извршити геодетско снимање предметних локација и на основу тога, заједно са планом парцелације из овог плана генералне регулације израдити пројекат геодетског обележавања и извршити спровођење промена у јавним књигама.

Грађевинска парцела број 1(v) приказана на карти парцелације се, са парцелом 1(xi) која је приказана на карти парцелације за План генералне регулације Комплекс посебне намене у Панчеву, формира се као јединствена парцела пружног појаса.

Саобраћајнице

Број грађ. Парц.	Назив	Кат. Парц. (К.О. Панчево)	Површина
1 (v)	Пруга	2000/1, 2000/2, 8098	2 18 88
2	Пруга	8106/18, 1976/6	2 87 13
2'	Пруга	8102	0 41 63
3	Пруга	13930/1	0 72 11
4	Пруга	13930/1, 11108, 11035, 11034/1, 10024-10056, 10023/1, 10023/2, 10016-10022, 11008-11011, 11012/1, 11012/2, 11013-11033	7 56 26
5(i)	Саобраћајница	Регулисано у ПГР целине 1	6 99 68
6	Саобраћајница	2040, 2007/1, 2041/1	0 69 62
7	Скадарска	1975/1, 1975/2, 1976/7, 629/2, 8106/18	0 50 29
8	Скадарска	8098, 8106/18	0 15 63

Број грађ. Парц.	Назив	Кат. Парц. (К.О. Панчево)	Површина
9	Новосељански пут	8013/1	5 60 82
10	Новосељански пут	13972	6 84 17
11	Новосељански пут	14008/1	11 49 00
12	план. Саобраћајница	8011, 8098, 1995/1, 1995/2, 1999/2, 2000/2, 2000/1, 1999/1, 1998	0 66 31
13	план. Саобраћајница	614, 615/1, 615/2	0 08 37
14	план. Саобраћајница	1995/2, 1994, 1993, 1991, 1990, 1989/1, 1989/2, 1985, 1982, 1981, 1978/1, 1978/6, 615/2, 610/2, 612/2, 608/9, 608/18, 608/19	0 25 18
15	Борска	8011, 628/1, 628/4, 628/3, 627, 625/1, 620/1, 620/2, 617/1, 617/8, 617/9, 1993, 1991, 1990, 1989/3, 1986/1, 1985, 1982, 1981, 1978/2, 615/2, 612/2, 610/2, 608/12, 608/11, 608/10, 608/5, 608/26, 606/6	0 26 15
16	план. Саобраћајница	606/5, 606/6, 608/5, 608/26, 608/25, 608/24, 608/23, 608/22, 608/21, 608/4, 608/20, 608/3, 608/19, 608/18	0 07 17
17	план. Саобраћајница	623, 625/1, 625/2, 625/3, 625/4	0 07 15
18	Скадарска	8098, 595, 592/4, 8005, 581/3, 581/5, 581/4, 581/6, 581/1, 580, 8011, 402-407, 401/4, 126/3, 13791/13, 11748, 11749/1, 11750/3, 11750/1, 11751/3, 11751/2, 11462/4, 11462/3, 11462/2, 11462/5, 11459/2, 11416/2, 11415, 13970, 11416/5, 13966/2	4 51 82
19	Охридска	8005, 592/1, 592/3, 592/4, 591/1, 591/2, 590/2, 589/1, 589/2, 589/3, 589/4, 589/5, 588/1, 588/2, 588/3, 587/4, 586/5, 586/4, 586/3, 586/2, 586/1, 585/2, 585/3, 583, 582/1, 582/4, 581/3	0 15 37
20	Борска	606/7, 606/6, 617/1, 617/2, 617/3, 617/4, 617/5, 617/6, 617/7, 618/2, 596, 616	0 21 75
21	Борска	580, 579/1, 579/2, 579/3, 579/4, 579/5, 579/6, 586/1, 586/3, 586/4, 586/5, 586/6, 585/1, 585/4, 584, 582/1, 582/3, 581/1	0 14 69
22	план. Саобраћајница	356, 355, 587/1, 587/3, 357, 8098, 358, 359/3, 359/4, 360/1, 361/1, 8006	0 31 28
23	план. Саобраћајница	606/7, 597/13, 598/1, 599, 600/2, 601/2, 602, 603, 604/1, 604/8, 567/7, 567/4, 567/6, 552, 553, 554	0 33 94
24	план. Саобраћајница	599, 600/2	0 12 10

Број грађ. Парц.	Назив	Кат. Парц. (К.О. Панчево)	Површина
25	план. Саобраћајница	599, 600/2, 601/1, 602, 603, 604/5, 604/6, 604/1, 567/7, 567/2, 567/5, 566/7, 566/1, 566/17, 566/11, 566/10, 566/14, 566/9, 566/8	0 19 92
26	план. Саобраћајница	567/5, 567/6, 566/1, 554-565	0 13 43
27	Охридска	586/5, 587/1, 587/2, 587/3, 587/4, 580, 356, 8005, 579/6, 578/8, 578/9, 577/3, 577/4, 576/3, 575/3, 574, 573/4, 572/1, 571, 570/2, 570/3, 569/4, 568/2, 447, 446, 445/1, 444, 443/2, 442, 441, 440, 439/8, 437/4, 436/2, 433, 432, 430, 428, 427/1, 426, 424/15, 424/16, 424/17, 423/1, 421, 420/1, 420/2, 419/1, 419/2, 418/1, 417, 416/6, 415/1, 415/5, 414, 413/1, 412/1, 410, 409/1, 402-408, 401/5, 400/5, 126/2, 13971/3, 127/3, 128/2, 128/3, 129, 130/4, 130/5, 130/2, 130/3, 131/1, 131/2, 132/4, 132/5, 132/7, 133/2, 133/3, 135/2, 137, 138, 395, 394, 393, 392/2, 391, 390, 389, 388/1, 388/2, 388/3, 388/4, 388/5, 387, 386, 385/2, 384, 383/3, 383/4, 383/5, 382/5, 381/3, 380/7, 380/8, 380/2, 379, 378/3, 377/1, 377/2, 376/6, 375, 374, 373, 372/2, 371, 370/3, 369, 368/3, 367, 366, 365, 364/4, 363, 362/1, 361/2, 360/4, 359/4, 359/1, 359/2, 358, 357	1 15 77
28	план. Саобраћајница	446, 445/5	0 27 29
29	Прва суседна	8098, 8006, 362/2, 363, 364/1, 365, 366, 367, 367, 368/1, 369, 370/2, 371, 372/1, 373, 374, 375, 376/1, 377/1, 377/2, 378/1, 379, 380/1, 380/4, 381/1, 382/2, 383/1, 383/3, 384, 385/1, 386, 387, 388/1, 388/4, 388/5, 389, 390, 391, 392/1, 393, 394, 395, 138, 137, 135/1, 133/1, 132/9, 132/6, 131/1, 131/2, 130/1, 130/7, 129, 128/1, 127/7	0 90 24
30	Преспанска	8014, 551/1, 551/2, 552-565, 566/2, 566/7, 566/8, 566/13, 566/15, 566/16, 448/1, 448/2, 448/3, 448/4, 449/1, 449/2, 449/3, 449/4, 550/1, 550/2, 550/3, 8012	0 37 34
31	Преспанска	8012, 449/2, 450, 452, 454/1, 454/4, 454/6, 455, 457/2, 458/2, 459, 461, 537, 539/5, 541, 543/4, 545/2, 547/2, 549/3, 550/2	0 18 14
32	план. Саобраћајница	455, 456, 457/1, 457/2	0 20 96
33	план. Саобраћајница	457/1, 457/2, 458/1, 458/2, 459, 460, 461	0 06 63
34	план. Саобраћајница	461, 462, 535, 537	0 44 38

Број грађ. Парц.	Назив	Кат. Парц. (К.О. Панчево)	Површина
35	план. Саобраћајница	533/1, 531, 530/3, 530/6, 529/3, 527, 525, 526/2, 517, 516/3, 514, 513/2, 512/2, 509/1, 508/1, 506/1, 505/1, 504, 503/1, 503/2, 502/8, 502/9, 502/10, 501/3, 500/5, 499, 498, 497/4, 497/8	0 55 92
36	Преспанска	8012, 462, 464, 465, 468, 469, 472, 473, 475/1, 476, 477, 479/3, 480/1, 480/2, 484, 485/1, 486/1, 486/3, 489, 490/3, 490/4, 492/2, 492/5, 496, 497/10, 497/7, 498, 499, 500/3, 501/1, 502/5, 503/1, 503/2, 504505/1, 505/2, 509/2, 512/1, 512/2, 513/5, 514, 516/6, 516/7, 516/8, 516/9, 517, 526/2, 525, 527, 529/5, 530/3, 531, 533/3, 535	0 56 63
37	план. Саобраћајница	462, 464, 466-471, 474, 475/2, 476, 477, 478/1, 478/5, 481/2, 481/4, 484, 483/1, 483/2, 485/2, 485/3, 487, 489, 490/2, 491/1, 490/1, 490/4, 493/2, 493/3, 492/1, 492/2	0 38 68
38	план. Саобраћајница	477, 478/4, 478/5	0 11 57
39	план. Саобраћајница	414, 415/1	0 26 91
40	Власинска	13971/13, 497/8, 497/10, 495, 11799/2, 11799/4, 11799/5, 11799/6, 11799/7, 11799/9, 11799/10, 11799/11, 11800, 11803/3,4,5,6,7,10,12,13,15,16,17,18,19	0 58 70
41(v)	план. Саобраћајница	11748, 11747/1, 11746/1, 11745/1, 11744/1, 11743/1, 11742/2, 11742/1, 11741, 11740/1, 11740/4, 11739, 11738/1, 11738/2, 11738/3, 13969/2, 11732, 11731/1, 11731/2, 11731/3, 11730, 11726, 11725, 11720/1, 11720/2, 11720/3, 11720/4, 13968/2	0 57 80
42	план. Саобраћајница	13969/2, 13971/3, 11732, 11468/1, 11471, 11472/1, 11472/2, 11474/1, 11474/2, 11475/2, 11476/1, 11477-11480, 11483, 11484, 11487, 11488, 11489, 11491, 11492/1, 11492/3, 11493/1, 11493/3, 11493/4, 11494/1, 11495/1, 11496/1, 11497/1, 11498/1, 11499/1, 11500/1, 11501/1, 11502/1, 11503/1, 11414/1, 11416/7, 11416/2, 11458/4, 11461, 11463/2, 11463/3,	1 10 52
43	план. Саобраћајница	11736/4, 11735/1, 11734/1, 11734/2, 11463/3, 11463/4, 11461, 11458/4	0 34 70
44	план. Саобраћајница	11774, 11775/1, 11775/2, 11752/3, 11752/4	0 37 07
45	план. Саобраћајница	11774, 11773, 11770/1, 11758, 11759/3	0 57 37
46	план. Саобраћајница	11448, 11758, 11451/1, 11451/2, 11447, 11446/14,16-28,30	0 87 71

Број грађ. Парц.	Назив	Кат. Парц. (К.О. Панчево)	Површина
47	план. Саобраћајница	11446/14, 11444, 11445/8, 11442, 11441, 11440	0 17 87
48	пешачки пролаз	11775/3, 11775/1	0 02 03
49	план. Саобраћајница	11458/4	0 54 82
50	план. Саобраћајница	11464, 11465/1-10, 11721/1-3, 11722, 11723, 11724, 11728/1,2, 11729, 11733/2,3	0 36 26
51	план. Саобраћајница	11466/1,2, 11468/1, 11469, 11471, 11472/1,2, 11473, 11474/1-4, 11475/1,2, 11476/1,2, 11477-11481, 11484-11486, 11489-11491, 11492/1, 11493/1,12, 11494/1, 11495/1, 11496/1, 11497/2, 11498/2, 11499/2, 11500/2, 11501/1, 11502/1, 11503/1, 11414/1	0 62 04
52	план. Саобраћајница	11477	0 17 56
53	план. Саобраћајница	11477	0 17 77
54	план. Саобраћајница	13968/2, 11719, 11720/1, 11721/1, 11464, 11465/1, 11467, 11468/2, 11469, 11470, 11473, 11474/3,4, 11475/1, 11476/2, 11477-11479, 11482, 11484, 11485, 11490, 11491	0 77 76
55	план. Саобраћајница	11492/1, 11493/1	0 15 48
56	план. Саобраћајница	11492/1,3-7, 11493/1,3-12	0 17 79
57	план. Саобраћајница	11415, 11417/1	0 27 82
58	план. Саобраћајница	11416/7, 11417/2, 11417/1	0 50 82
59	план. Саобраћајница	13972, 13966/2, 11419/1, 11423/2, 13970, 11416/5, 11418/1, 11418/16, 11257, 11256/1-4, 11253-11255, 11252/1,2, 11251/2,4, 11250/2,	0 83 13
60	план. Саобраћајница	13968/1, 11492/2, 11493/2, 11494/2, 11495/2, 11496/2, 11497/3, 11498/3, 11499/3, 11500/3, 11501/2, 11502/2, 11503/2, 11414/2,4,5,14, 11413, 11409-11411, 11408/1,2, 11407, 11406, 11403/1,2,, 1140211401, 11400, 11398/1	1 00 47
61	план. Саобраћајница	11414/4,7,8,14, 11409-11412, 11408/1,2,4, 11407, 11406, 11403/1,2, 11400-11402, 11399/2,3	0 37 48
62	план. Саобраћајница	11414/10,11,13,14	0 07 32
63	план. Саобраћајница	11412	0 18 20

Број грађ. Парц.	Назив	Кат. Парц. (К.О. Панчево)	Површина
64	план. Саобраћајница	11412, 11413	0 17 15
65	план. Саобраћајница	13969/1, 11414/4,9,10,14, 11412, 11409-11411, 11408/3,4, 11407, 11405, 11404, 11403/1,2, 11400-1140211399/3	0 42 55
66	план. Саобраћајница	13966/1, 11294, 11290/1,2, 11270-11278, 11269/1,2,3,4,6,7, 11268, 11266/1, 11265/1-3, 11262, 11263, 11260, 11259/1, 11258, 11418/8, 13969/1, 11399/1,2,3	1 06 20
67	план. Саобраћајница	11263, 11261, 11264/1,2,3	0 32 55
68	план. Саобраћајница	11292, 11294, 11295, 11296	0 63 28
69	план. Саобраћајница	11291/1, 11290/1,2, 11270-11278, 11269/1-4,6,7, 11268, 11266/1-3, 11265/1-3,	0 80 07
70	план. Саобраћајница	11291/2,3,4, 11290/2, 11270-11278, 11269/1-4,6,7, 11268, 11266/1-3, 11265/1-3, 11264/3	0 89 68
71	план. Саобраћајница	11289, 11288/1,2, 11285-11287, 11283, 11282/1,2, 11281, 11280, 11248, 11247/1-7, 11244/1,2, 11240, 11242/3, 11238/1, 11236/5-8, 11235/1,2,7,8,10, 11234/1, 11232, 11231/1-4, 11230, 11226-11228, 11255/1	1 78 24
72	план. Саобраћајница	13950	2 21 51
73	план. Саобраћајница	11289	0 32 21
74	план. Саобраћајница	11283	0 30 16
75	план. Саобраћајница	11244/1	0 48 38
76	план. Саобраћајница	11225/1,2	0 55 32
77	план. Саобраћајница	11216, 11211, 11209, 11208/1, 11206, 11205/3,4, 13930/1, 11204/1, 11200, 11199/2, 11197/2,3,8, 11196, 11195, 11194/1,2, 11193/1,3, 11192/1, 11191, 11189, 11184/2, 11183/2,3, 13924	1 32 04
78	план. Саобраћајница	11211, 11207/1	0 72 23
79	план. Саобраћајница	11204/1,3	0 83 99
80	план. Саобраћајница	11184/2,3, 11183/1,2,4, 11182, 11168,	0 91 70
81	план. Саобраћајница	11168, 11182, 11181, 11174, 11173, 11164, 11161, 11165, 11170, 11171, 11172/1,2, 11175, 11176, 11180, 11183/1	0 45 61
82	план.	11156, 11157, 11165-11167	0 32 54

Број грађ. Парц.	Назив	Кат. Парц. (К.О. Панчево)	Површина
	Саобраћајница		
83	план. Саобраћајница	11207/1,2, 11105/5, 13930/1, 13973, 11204/3, 11203, 11202, 11199/2,3, 11197/1,3,4, 11198, 11195, 11194/1,2, 11193/2,4, 11192/2, 11191, 11190, 11188, 11189, 11184/2, 11183/1,3, 11175-11178, 11172/1,2, 11167-11171, 11157, 11155	2 23 92
84	план. Саобраћајница	11104/1,3,10,11,16-20	0 07 28
85	план. Саобраћајница	13950, 11104/4,5, 11103, 11099, 11098/1,2,5,6,8,9,10,11, 11097, 11096/1,2, 11093/2,3,4,5, 11092/4,7,8,9,10, 11091, 11090/1,2, 11089/1,2, 11088/1,2, 11087, 11057, 11052-11055, 11050	1 48 06
86	план. Саобраћајница	13944, 11086/1-4, 11059-11073, 9969-9983, 9984/1,2, 9985-9998, 9895-9900, 9901/1,2, 9902-9908, 11103, 11099, 11098/1,5,7,8,11, 11097, 11096/1,2, 11093/1,2,3,7, 11092/12, 11091, 11090/3, 11089/1,2, 11088/1,2, 11087, 11058, 11057, 11052-11054, 11050, 11049/5, 11048/1, 11047/1,6, 11045, 11044, 11043/1,2, 11042, 11041, 11040/5, 11039/1,2,4, 11038/1,2, 11037, 10014/1,2, 10013/1,2, 9999-10012, 9894, 9893, 9892/1,2, 9887-9891, 9886/1,2, 9885, 9884/1,2, 9883, 9882/7, 9881/7,10, 9880, 9879/1, 9878/1,8, 9877, 9876/5	3 54 60
87	план. Саобраћајница	13945, 11059-11074, 9969-9983, 9984/1,2, 9985-9998, 9895-9897	2 50 37
88	план. Саобраћајница	11092/10,12,14-17	0 10 32
89	план. Саобраћајница	11072-11082, 11083/1-3, 11084, 11085, 11086/4	0 71 96
90	план. Саобраћајница	11050	0 45 32
91	план. Саобраћајница	11035, 11034/1-4, 1108, 11109/10, 11110/5, 11111-11116, 11117/1, 11118-11120, 11122-11124	0 61 90
92	план. Саобраћајница	10024-10056, 10023/1,2, 10016-10022, 11008-11011, 11012/1,2, 11013-11033, 11034/1, 11035, 11108, 11109/10	3 01 51
93	план. Саобраћајница	13974, 10024-10056, 10023/1,2, 10016-10022, 11008-11011, 11012/1,2, 11013-11033, 11034/3, 11035, 11124, 11125, 11126/1,2, 11127-11133, 11134/1,2, 10973-10999, 11000/1,2, 11001/1,2, 11002-11007, 10167-10172, 10166/1,2, 10150-10165, 10149/1	3 34 61

Број грађ. Парц.	Назив	Кат. Парц. (К.О. Панчево)	Површина
94	план. Саобраћајница	13973, 13975, 11133, 11134/1,2, 10973-10999, 11000/1,2, 11001/1,2, 11002-11007, 10167-10172, 10166/1,2, 10150-10165, 10149/7	2 55 59
95	план. Саобраћајница	11045, 11046/1	0 48 85
96	план. Саобраћајница	11045, 11044, 11043/1,2, 11042, 11041, 11040/1,5, 11039/1-3, 11038/1,2, 11037, 10014/2,3, 10013/1,2, 9999-10012, 9894, 9893, 9892/1,2, 9888-9891	1 53 32
97	план. Саобраћајница	9982, 9983	0 71 82
98	план. Саобраћајница	10016-10018	0 59 97
99	план. Саобраћајница	10989	0 73 22
100	план. Саобраћајница	9888	0 44 84
101	план. Саобраћајница	9896, 9897	0 72 18
102	план. Саобраћајница	10040, 10041	0 60 33
103	план. Саобраћајница	10166/1,2	0 73 02
104	план. Саобраћајница	13977, 13930/1, 10056, 13974, 13975, 10149/1-7	1 56 47
105	план. Саобраћајница	11418/5,6,8,24,25,28	0 17 10
106	план. Саобраћајница	9888	0 25 88
107	план. Саобраћајница	11244/2, 11242/5, 11242/4, 11242/3, 11242/2, 11238/1, 11236/4,6,7,8, ?, 11235/10,2,8,1,6, 11234/2, 11232, 11231/4,3,2,1, 11230, 11228, 11227, 11226	0 87 25
108	план. Саобраћајница	443/2, 443/1, 442, 441, 440, 439/5,6, 437/3,2, 436/1, 434, 432, 430, 429/3,2, 427/3,4,6,7, 426,424/3,8,6,14,9, 423/4,5, 421, 420/3, 419/2,1, 418/2, 417, 416/3, 415/1	0 45 55
109	план. Саобраћајница	574, 573/2, 572/1,2, 571, 570/2,1, 569/3,1, 568/2, 447	0 15 88
		Укупна површина	115 25 33

Образовање

Број грађ. Парц.	Назив	Кат. Парц. (К.О. Панчево)	Површина
О1	Средња пољопривредна	606/2,5,6,7	2 76 48

	школа		
		Укупна површина	2 76 48

Зоне заштитног зеленила

Број грађ. Парц.	Назив	Кат. Парц. (К.О. Панчево)	Површина
331	Зона заштитног зеленила	8127, 8128, 8129	1 46 06
332	Зона заштитног зеленила	593, 594, 8098, 8011	0 74 41
333	Зона заштитног зеленила	8106/18	0 91 31
334	Зона заштитног зеленила	2003/2,3	0 30 88
335	Зона заштитног зеленила	11418/5,6,8,24,25,28	0 02 49
		Укупна површина	3 45 15

Комуналне зоне и објекти

Број грађ. Парц.	Назив	Кат. Парц. (К.О. Панчево)	Површина
К31	Инфраструктурна зона	629/2,7,8	2 45 11
К32	Евангелистичко гробље	2004, 2005, 2007/2	2 39 19
К33	ЈКП „Хигијена“	606/4	0 69 49
К34	ЈКП „Хигијена“	494, 495, 496	2 89 62
		Укупна површина	8 43 41

Парковско зеленило

Број грађ. Парц.	Назив	Кат. Парц. (К.О. Панчево)	Површина
Ј31	Парковско зеленило	2007/1	0 76 90
		Укупна површина	0 76 90

Водене површине

Број грађ. Парц.	Назив	Кат. Парц. (К.О. Панчево)	Површина
В1(v)	Река „Надел“	13924	17 15 63
В2	канал	14018/2	1 14 52
В3	канал	14018/1	0 86 21
		Укупна површина	19 16 36

Напомена:

1. Парцела 1(v) је део постојеће пруге и чиниће једну целину у оквиру градског грађевинског реона Панчева заједно са парцелом 1(xi);

2. Подручје које обухвата парцела 5(i) је већ испланирано у оквиру Плана генералне регулације целине 1;
3. Парцела 41(v) јед део планиране саобраћајнице која се наставља и у оквиру Плана генералне регулације целине 11 па ће заједно са парцелом 41(xi) чинити јединствену целину у оквиру градског грађевинског реона Панчева;
4. Парцела В1(v) је парцела за реку „Надел“ и заједно са парцелом В1(vi) ће чинити јединствену парцелу за ту реку у оквиру градског грађевинског реона Панчева.

Б1.2.2. Компатибилност и могућност трансформације планираних намена

У оквиру регулација улица, овим Планом не даје се могућност трансформације планираних садржаја.

Дозвољена је трансформација објеката јавне намене у друге објекте јавне намене.

Уколико се накнадно установи да нема реалних потреба за садржајем школе на пр., могуће је планирати неке друге компатибилне, искључиво јавне.

План дефинише јавне објекте као централне садржаје (графички прилог Планирана намена простора са поделом на зоне/целине и смерницама за спровођење плана), али се они јављају и у зонама компатибилне намене (зона породичног и вишепородичног становања, пословања и др.).

Површине јавне намене намењене озелењавању не могу се трансформисати у површине намењене другим функцијама.

Планирана намена површина у оквиру простора обухваћеног овим Планом дефинисана је одговарајућим графичким прилогом, на којем су приказане доминантне функције појединих зона.

Табела: Компатибилност намена

		СА ОВОМ НАМЕНОМ							
		Стамбено ткиво	Пословање	Привредне зоне	Јавни објекти и комплекси	Спортски објекти и комплекси	Зелене површине	Заштито зеленило	Комуналне и инфраструктуре површине
ОВА НАМЕНА ЈЕ КОМПАТИБИЛНА ..	Стамбено ткиво	0	X ₁		X	X	X		7 X
	Пословање	1 X	0	X	X	X	X		X
	Привредне зоне	2 X		0	5 X	X	X		X
	Јавни објекти и комплекси				0		X		X
	Спортски објекти и комплекси				3 X	0	X		X
	Зелене површине				X ⁴	6 X	0		X

Заштитно зеленило							x	o	x
Комуналне и инфраструктурне површине							x		o

Објашњење напомена назначених у табели:

1. Становање је компатибилно са пословањем, како је то дато у правилима за становање
2. У оквиру привредних зона може се наћи пословно становање као повремено и привремено, које не подразумева одговарајућу социјалну инфраструктуру.
3. У оквиру спортских комплекса могу се наћи комерцијални садржаји, хотелски капацитети, под условом да ти објекти не ремете основни карактер теповшине, њену еколошку равнотеж. У оквиру спортских комплекса, уколико то услови дозвољавају, могу се наћи специјализоване школе (спортске, тренерске) или спортски кампуси, који користе садржаје спортског центра.
4. Изузетно је дозвољена изградња појединачних јавних објеката у зеленим површинама под условом да ти објекти не ремете основни карактер те површине, њену еколошку равнотежу.
5. У оквиру привредних зона као пратећи садржаји саобраћајних површина могу се наћи садржаји центара, као што су мотели, и комерцијални садржаји, али без становања, осим пословног становања.
6. У оквиру зелених површина (осим заштитног зеленила) може да се организује зона пасивне рекреације, зона активног одмора.
7. Само зелене пијаче, тс, мрс, цс, трасе комуналне инфраструктуре

Б1.2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објекта јавне намене

Индекс заузетости и индекс изграђености су дефинисани као максимално дозвољене вредности које није допуштено прекорачити али је могуће реализовати мање вредности.

Процент зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи.

У обрачуну површина се поткровље и корисне подземне етаже рачунају са 60% њихове површине, док се остале надземне етаже не редукују. Паркирање за потребе парцеле смештено у подземне етаже, као и техничке просторије (подстанице грејања, котларнице, трафостанице и сл.), не узимају се у обзир приликом обрачуна површина.

На постојећим комплексима у оквиру којих су прекорачени неки урбанистички параметри или услови дефинисани овим планом, дозвољене су само интервенције у смислу редовног одржавања. Свака интервенција којом се повећава изграђена или покривена површина или врши промена делатности, подразумева обавезу поштовања свих параметара овог плана, тако да не буду прекорачене задате граничне вредности.

На постојећим објектима, код којих су прекорачене овим планом одређене грађевинске линије, или је удаљење од регулационе линије мање од минимално прописаног, или су испусти у јавну површину пемашили максимално допуштене вредности, дозвољене су само интервенције редовног одржавања и адаптација, а свака интервенција на објекту којом се повећава изграђена површина, подразумева обавезу поштовања планом утврђених грађевинских линија.

Ради заштите од евентуалних кишних вода, ката пода приземља мора бити најмање 0,20м изнад највише коте околног уређеног терена са које се приступа објекту, али не више од 1,20м.

Дозвољена је фазна реализација комплекса и градња објеката, до реализације максималних капацитета. Свака фаза мора несметано функционисати као архитектонско-грађевинска целина, затиму смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина, задовољења технолошких и инфраструктурних потреба и сл.

Површине које се налазе изнад подземних/сутеренских гаража, а покривене су зеленилом, обрачунавају се као редуковане зелене површине, тј. Са 80% у односу на површину коју покривају.

Планиране намене у одређеним областима јавних служби треба градити и уређивати према посебним програмима које прописују и дефинишу установе институције надлежне за предметну област.

Б1.2.3.1. Заједничка/општа правила за јавне намене

<p>1. Опис карактеристичне зоне јавне намене</p>	<p>Према законском одређењу, јавне службе су установе у којима се обезбеђује остваривање права, односно задовољење потреба и интереса грађана и организација у областима образовања, ученичког и студентског стандарда, науке, културе и информација, физичке културе, здравства и социјалног осигурања, социјалне заштите, друштвене бриге о деци и омладини, основни културно-забавни садржаји, затим, у њих се убрајају и органи друштвено-политичких заједница, интересне заједнице, удружења и коморе, друштвено-политичке и друштвене организације и удружења грађана, и слично.</p> <p>Јавни објекти су објекти који садрже једну или више јавних служби, које могу бити његов једини садржај или се комбиновати са другим врстама садржаја и функција јавних зграда.</p> <p>Јавне површине представљају отворене градске просторе доступне свим грађанима и намењене општем коришћењу. Његов саставни део су и физичке структуре које га формирају по ободу и, заједно са њим, чине јединствену амбијенталну целину.</p> <p>У овом поглављу се обрађују следећи јавни објекти и површине који се могу налазити у свим зонама:</p> <p>Управа и администрација (објекти за потребе државних органа) Здравство Образовање Социјалне службе Социјално и приступачно становање Култура Спорт и рекреација</p> <p>Сви постојећи јавни објекти и површине се задржавају као опште добро у смислу обезбеђивања одређеног нивоа урбаног стандарда за све грађане и кориснике.</p>
<p>2. Врста и намена објеката у зони</p>	<p>Објекти из ове групације могу се налазити у свим деловима града. Компатибилне намене су остале јавне намене, становање и пословање.</p> <p>Планиране намене у одређеним областима јавних служби треба градити и уређивати према посебним програмима које прописују и дефинишу установе или институције надлежне за предметну област.</p> <p>Основни услови за остварење планиране делатности су да постоје просторни услови у објекту, односно на парцели, могућност прикључења на инфраструктуру и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина.</p> <p>Дозвољена је трансформација објеката и простора јавне намене у неку другу јавну намену.</p>
<p>3. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката</p>	<p>Уколико постојећи објекат или парцела не испуњава или прекорачује неке од параметара дефинисаних овим планом, може се задржати у затеченом стању и дозвољени су радови текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан и сл.) без промене габарита и волумена. Уколико се врши промена габарита или волумена, замена објекта или радикална реконструкција, објекат се мора градити према правилима овог плана за нове објекте.</p> <p>За објекте који су под одређеним степеном заштите, могу се применити и другачија решења са циљем враћања аутентичног изгледа зграде, а у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.</p> <p>Све службе из ове групе намена могу остати у оквиру сопственог објекта, могу у свом објекту имати и неку другу намену из ове групације или друге сродне јавне намене, а у приземној етажи могу имати одређене садржаје из области пословања као што су: пошта, банка, фотокопирање, продаја неопходних образаца и сличног материјала и сродне намене.</p> <p>Сутеренска и остале подземне етаже могу се користити за стационарни саобраћај за сопствене потребе, смештај техничких, магацинских просторија и сл.</p> <p>Завршна етажа може се користити само за сопствене потребе.</p> <p>За све објекте јавне намене поребно је у оквиру дефинисаних параметара за зону испоштовати и нормативе пројектовања за објекте конкретне намене.</p> <p>Коришћење јавних простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине,</p>

	<p>визуре, физичку стабилност објеката и сл.).</p> <p>Нису дозвољене намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу (трговина на велико, трговина која захтева велика доставна возила, трговина изван продавница (тезге, пијаца).</p> <p>По правилу, није дозвољена изградња сталних објеката остале намене на парцелама за површине јавне намене, осим под посебним условима које дефинише детаљнија планска разрада.</p> <p>Постојећи објекти или делови објеката остале намене који се налазе на парцелама јавних површина, коридорима саобраћајница и инфраструктурних водова или на парцелама јавних објеката, морају се уклонити.</p> <p>За објекте под одређеним степеном заштите надлежног Завода за заштиту споменика културе, могуће су само интервенције према условима тог Завода и уз поштовање урбанистичких параметара ово гплана: Ии, Из, спратност-висина, упуштање делова објекта у површину јавне намене, претварање таванског у корисни простор итд.</p> <p>У деловима града који имају неки од степена урбанистичке заштите, амбијентални критеријуми су одлучујући приликом одређивања габарита новог објекта, односно габарита постојећег објекта који се дограђује или надзиђује.</p>
<p>4. Услови за формирање грађевинских парцела јавне намене са елементима за обележавање</p>	<p><u>правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела</u></p> <p>Дозвољено је формирање грађевинских парцела правилних геометријских облика, деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана.</p> <p>Постојећи објекти, углавном, већ имају дефинисану своју парцелу. У случају да за постојеће објекте није дефинисана парцела, и да неће бити одређена као парцела=објекат, треба је дефинисати према просторним могућностима и параметрима за Из, Ии, спратност, паркирање.</p> <p>Парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима, ако у постојећем стању припадају парцелама заједничких блоковских површина.</p> <p>На парцелама које су планиране за подизање објеката јавне намене, дозвољена је препарцелација у складу са наменом или функционалном организацијом планираних објеката, у складу са условима и сагласностима надлежних институција. Препарцелација се врши одговарајућим урбанистичким документима у складу са Законом.</p> <p>Препарцелација није дозвољена на парцелама на којима се већ налазе споменици културе и легати или други објекти од јавног интереса, осим у случају када се предметни простор увећава.</p> <p>Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једне зграде и њених делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију.</p> <p><u>услови за величину парцела</u></p> <p>Свака катастарска парцела, која испуњава основне услове и правила парцелације за зону, постаје грађевинска парцела. Парцеле, које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површине прописаних за одређену намену или зону, формирају се као грађевинске парцеле које су у складу са правилима плана.</p> <p>С обзиром да се ради о постојећим објектима и, углавном, наслеђеним/дефинисаним парцелама, величина парцеле је одређена условима локације и параметрима наведеним у плану.</p> <p>Уколико је постојећа парцела мања од минимално дозвољене и не постоје физичке/просторне могућности њеног повећања, евентуалне радове на објекту (осим текућег одржавања) или изградњу новог, могуће је извршити само путем детаљне анализе локације и уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на ову зону (степен заузетости, индекс изграђености, спратност и мин. Удаљеност од суседних парцела).</p> <p><u>правила пре/парцелацију за заједничке блоковске површине</u></p> <p>Дозвољено је формирање грађевинских парцела правилних геометријских облика, деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана.</p> <p><u>правила пре/парцелацију за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте</u></p> <p>Може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом под условом да постоји приступ објекту ради одржавања и отклањања кварова.</p> <p>Електроенергетска инфраструктура:</p> <ul style="list-style-type: none"> = оријентациона површина објекта дистрибутивне трансформаторске станице, тј. Површина комплекса износи око 9х7м. = за трансформаторске станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора.

	<p>Телекомуникациона инфраструктура: = оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (MSAN) у случају потребе, биће дата условима надлежног предузећа, а за капацитете до 1600x2 предвидети MSAN за спољну монтажу, као и outdoor кабинет који се мотира на бетонско постоље (димензије заузете површине око 20m²), са обезбеђеним колским прилазом.</p> <p>За све трансформаторске станице (ТС) у граници обухвата овог плана образовати посебне грађевинске парцеле које имају излаз на улицу или на површину јавне намене.</p> <p>Када се мерне станице (PMPC, MPC), граде као самостојећи објекти димензија АхБм², оријентациона површина комплекса за њихово постављање износи А+6м са Б+6м. За исту је потребно обезбедити колски прилаз од најближе јавне саобраћајнице.</p>
<p>5. Регулација и нивелација са елементима за обележавање</p>	<p>Постојећи објекти јавне намене се задржавају у затеченом стању у смислу полагаја у односу на регулациону и грађавинску линију.</p> <p>Нови јавни објекти се морају поставити у односу на регулациону и грађавинску линију у складу са овим планом и правилима која важе за објекте остале намене за одређену зону као и урбанистичким пројектом за сваки објекат као даљом разрадом овог плана.</p> <p>За реконструкцију заштићеног објекта – споменик културе, могу се применити и другачија решења са циљем враћања аутентичног изгледа зграде у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.</p> <p>• регулациона линија Регулационе линије су дате у односу на постојеће границе блокова, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу.</p> <p>• спољна грађевинска линија према регулацији Грађевинске линије су оквир за постављање објеката. Грађевинска линија даје максималну границу градње, у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити. Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама.</p> <p>• положај према границама суседних парцела За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор. Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу – као двострано узидан, у прекинутом низу – као једнострано узидан на бочну границу парцеле. Објекте постављати у оквиру зоне грађења. Растојање објеката од бочних граница парцеле је регулисано на следећи начин: Двострано узидани објекти: минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м. Једнострано узидани објекти: минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м. минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м. минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори стамбених и радних просторија, је 4.0м. Слободностојећи објекти: минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м. минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори стамбених и радних просторија, је 4.0м. Помоћни објекти: минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м. минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м. Уколико су стаклене призме, профилит и слични материјали потпуно непровидни и задовољавају услове о звучној изолацији, могу се употребити на граници парцеле према суседу али максимално на 20% укупне површине предметне фасаде према суседу, не рачунајући приземље. Постављање ових материјала на граници парцеле према суседу није дозвољено у зони приземља, осим уз писмену сагласност суседа о чијој се граници ради. Растојање објеката од задње границе парцеле је регулисано на следећи начин: главни објекти се граде у оквиру зоне градње у уличном делу парцеле, тако да је самим тим дефинисано њихово удаљење од задње границе парцеле</p>

главни објекти у разграђеним блоковима тип-Б, где је на целој парцели дозвољена градња, удаљење објеката од задње границе парцеле је дефинисано удаљењем од наспрамног објекта и минимално је једнака

- 1 висини вишег објекта, ако се на наспрамним фасадама бар једног објекта налазе отвори за стамбене и/или радне просторије,
- $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, ако се на наспрамним фасадама оба објекта налазе отвори само за помоћне просторије

за помоћне објекте, за удаљење од задње границе парцеле важе иста правила као и за удаљење од бочних граница парцеле

На делу објекта према унутрашњем дворишту, изван зоне градње, важе правила као за упуштање делова објеката ка јавној површини.

упуштање делова објекта у површину јавне намене

Грађевински елементи на нивоу приземља, могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то :

- Излози локала макс. 0,30м, по целој висини приземља, када најмања ширина тротоара износи 2,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- Излози локала макс. 0,30м, по целој висини приземља, када најмања ширина тротоара износи 2,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу
- Транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже макс. 1,50м по целој ширини објекта на висини изнад 3,50м;
- Конзолне рекламе макс. 0,80м на висини изнад 3,50м;
- Испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази, у изузетним случајевима, када нема другог начина, дозвољен је један степеник до 0,30м хоризонталне пројекције ван регулационе линије, са заобљеним бочним ивицама (у оваквим случајевима није дозвољен степеник правоугаоне основе већ заобљене елипсасте геометрије или са полугружним угловима).

Грађевински елементи испод коте тротоара (подрумске етаже) могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- стопе темеља и подрумски зидови – 0,15м до дубине од 2,60м испод површине тротоара, а испод те дубине – 0,50м;
- шахтови за прозорске отворе подрумских просторија могу бити максимално укупани до 1,00м испод нивоа коте тротоара, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,80м.

Грађевински елементи на фасади ка улици (односи се на простор од прве етаже изнад приземља до последње етаже испод крова/поткровља/повученог спрата) могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- конзолни испусти као што су балкони, еркери, надстрешнице, стрехе и сл., максималне дубине до 0,80м и то на висини изнад 4,0м од коте приступног терена, тако да максимално чине 30% укупне површине фасаде, не рачунајући приземље и кров/поткровље/повучену етажу.
- Уколико је тераса/балкон наткривена или затворена вертикалном преградом бар са једне стране, и ваздушни простор изнад ограде се узима у обрачун, ако није наткривена и нема затворене бочне стране, онда се обрачунава само простор ограде.
- Ови испусти на деловима објеката не смеју угрожавати приватност суседних објеката. Хоризонтална пројекција линије испуста може бити највише под углом од 45° од најближег отвора на суседном објекту.
- У блоковима са концентрацијом централних активности, када је ширина тротоара мања од 3,00м, препоручује се увлачење излога и формирање колонада или аркада.

Ако се код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима) накнадно изводи спољна топлотна изолација зидова, ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са суседном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде до 10цм унутар јавног простора, односно унутар суседне парцеле (уз сагласност суседа).

У блоковима са концентрацијом централних садржаја, када је ширина тротоара мања од 3,00м, препоручује се увлачење излога/приземља и формирање колонада или аркада.

вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката; нивелациони услови)

Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу и то на основу постојећег стања, висине објеката у окружењу и урбанистичких капацитета локације.

Постојећа спратност може се мењати:

код објеката који су под одређеним степеном заштите или се налазе у склопу просторно културно историјске целине „Старо градско језгро Панчева“, само према условима надлежног

Завода за заштиту споменика културе,
код осталих објеката јавне намене, до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације и то на начин дефинисан овим планом,
у оба случаја, под условом да је могуће обезбеди одговарајући број паркинг места на сопственој парцели.

Угаона зграда може да буде виша од суседних зграда, само у зони угла (максимално до 1/3 обе уличне фасаде које чине угао), али за висину не вишу од једне повучене етаже (око 3,0м).

У посебним случајевима, у улицама које већ имају формирану висинску регулацију, или је она видно започета на главним деоницама тих улица, висина нових зграда мора да се усклади са затеченом регулацијом без обзира на геометријска правила (евентуално и урбанистичке параметре) која су претходно наведена.

Усклађивање висине постојећих и планираних објеката може бити на венцу, повученом спрату, или на висини слемена. Одступање од 1/5 спратне висине се рачуна за складно повезивање.

У случају различитих висина суседних зграда, одређивање висине се ради са оном висином која најбоље повезује различите висине постојећих суседних зграда.

Кота приземља планираних објеката може бити минимално 0,2м а максимално 1,2м виша од коте приступног тротоара.

Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од коте приступног тротоара.

Код грађевинских парцела у нагибу висина се дефинише котом приступног пута на средњој линији фронта грађевинске парцеле.

Денивелација се решава искључиво унутар регулационе линије.

Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.

Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м)

Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.

Висина објеката дефинисана бројем етажа важи као орјентациони – секундарни параметар! Примарни параметар који дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена и то на следећи начин:

Број етажа (орјентационо)	Максимална дозвољена висина (м)	
	венац	слеме
П	5.0	7.5
П+Пк	6.5	9.0
П+1	8.0	10.5
П+1+Пк/Пс	9.5	12.0
П+2	11.0	13.5
П+2+Пк/Пс	12.5	15.0
П+3	14.0	16.5
П+3+Пк/Пс	15.5	18.0

Код објеката са повученим спратом, ако је ограда кровне терасе потпуно транспарентна – као кота венца рачуна се кота пода кровне терасе; а ако је ограда кровне терасе од зиданог/пуног материјала – као кота венца рачуна се кота врха ограде.

Изузетно се, у разграђеним блоковима *тип-Б*, за поједине објекте на парцелама спољног прстена блока, као акценат у простору (нпр. Наглашавање у зони улаза у унутрашњи јавни простор блока), може дозволити додатна повучена етажа максималне висине око 3,00м.

Остали урбанистички параметри дефинисани овим планом не смеју бити прекорачени а укупна површина таквих (додатних) етажа не сме прелазити 10% укупне површине зоне градње у спољном прстену блока (у овај проценат не улазе угаони објекти).

Ако објекат није исте висине на целој својој површини (има више трактова различите висине), виши део објекта обавезно мора бити ка регулацији/улици а нижи ка унутрашњости парцеле.

6. Параметри за ниво грађевинске парцеле

Индекс заузетости (Из-%)

индекс заузетости у зони градње главних објеката – 22м ка дубини парцеле од регулационе линије:

у осталим зонама, изван зоне Центар = 70%

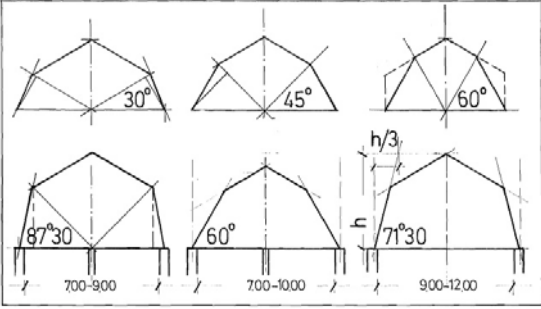

индекс заузетости у зони градње помоћних објеката – од зоне градње главних објеката до задње границе парцеле:

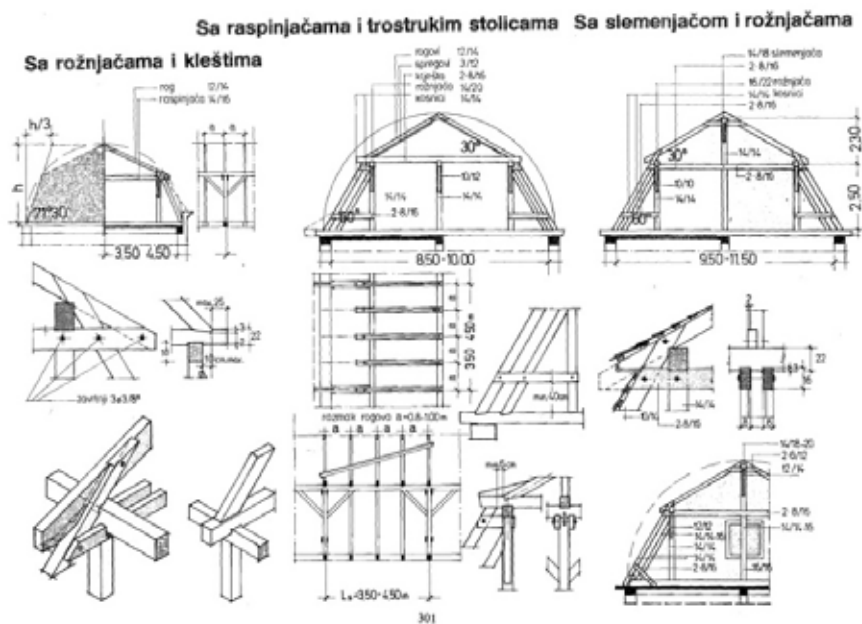
у осталим зонама, изван зоне Центар = 30%

индекс заузетости у спољном прстену блока код разграђених блокова тип-Б – на целој површини парцеле:

у осталим зонама, изван зоне Центар = 70%

индекс заузетости у унутрашњем делу блока код разграђених блокова тип-Б – на целој

	<p><u>површини парцеле:</u> у осталим зонама, изван зоне Центар = 40%</p> <p><u>обрачун површина</u> У обрачуну површина, корисне поткровне и подземне етаже рачунају се са 60% њихове површине, док се остале надземне етаже не редукују. Паркирање за потребе парцеле смештено у подземне етаже, као и техничке просторије (подстанице грејања, котларнице, трафостанице и сл.), не узимају се у обзир приликом обрачуна површина.</p> <p>Или <u>Индекс изграђености (Ии)</u></p>
<p>7. Правила и услови за друге објекте на парцели</p>	<p>У оквиру зоне градње дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката. Ако се у овој зони граде помоћни објекти, они не могу бити на регулационој линији тј. На уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор.</p> <p>У унутрашњости парцеле, изван зоне градње главних објеката, дозвољена је изградња само помоћних објеката (гаража, наткривеног паркинг простора, станарских остава и сл.) као и надстрешница, сеника, базена, стакленика, зимских башти и сл., максималне спратности = П (приземље).</p> <p><u>Минимална међусобна удаљеност</u> Удаљење главних објеката међу собом (у случају да их има више) је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта али не мање од 4,00м.</p> <p>Удаљење помоћних од главних објеката може бити:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори стамбених и радних просторија, помоћни објекат удаљити минимално 4,00м, - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, помоћни објекат удаљити минимално 1,50м, - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта не постоје отвори, помоћни објекат може бити «наслоњен» на главни, тј. Минимално растојање може бити 0,00м. <p>У разграђеним блоковима тип-Б, на парцелама спољног прстена блока, дозвољена је изградња на целој површини парцеле једног или више објеката основне намене који су повезани (подземно, надземно, делимично) и чине складну архитектонско-функционалну целину.</p> <p>Помоћни објекти, не могу бити на регулационој линији тј. На уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор.</p> <p>Није дозвољена пренамена помоћних објеката у стамбену и пословну намену, тј. Они морају задржати помоћну намену.</p>
<p>8. Правила и услови за замену постојећих објеката</p>	<p>Постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и доградити, или потпуно порушити и изградити нови – осим ако се ради о објектим под одређеним степеном заштите, када се поштују услови надлежног Завода за заштиту.</p> <p>Нови објекти се морају градити у складу са свим параметрима овог плана: намена, Ии, Из, спратност-висина, упуштање делова објекта у површину јавне намене, итд.</p> <p>Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.),</p> <p>Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“). Новопланирани мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.</p> <p><i>Мансардни кров – дозвољен:</i></p>  <p><i>Лажни мансардни кров, тзв. Печурка – није дозвољен:</i></p> 



Максимална висина назитка поткровне етаже може бити 1,6м.

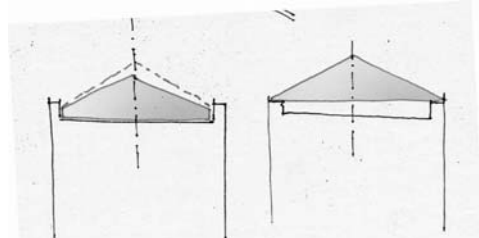
Максимална висина од коте пода поткровља до највише унутрашње линије „баце“ је 2,2м (тако да може да се угради столарија на исти начин као и у регуларним етажама). Облик и ширина „баце“ морају бити усклађени са елементима фасаде.

Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде.

У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне зајено са бацама укупно не прелазе 30% површине крова на предметној фасади и да њихов положај, као и положај прозорских баца, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.

Код објеката са равним кровом није дозвољено извођење-додавање класичног косог крова али је дозвољено „укровљавање“ косим кровним равнима минималног нагиба и то тако да се он не види са спољне стране објекта, тј. Да висином не пређе постојећу ограду/венцац равног корва. Овакво укровљавање објекта са равним кровом без поткровља ради се у случају лошег стања равног крова, те је постављање плитког косог крова са минималним потребним нагибом (до 15%) оптимално решење. Нову кровну конструкцију треба поставити повлачењем иза венца или зидане ограде равног крова. Уколико то није могуће, може се поставити на венцац зграде, али није дозвољено истурање крова ван равни фасаде, односно кров не сме да излази из габарита зграде.

Висина слемена новог крова не сме прећи максималну дозвољену висину слемена.



Дозвољено је надзиђивање објеката са равним кровом али само повученом етажом која се мора извести према условима овог плана и сама не може имати видљив кос кров и под условом да се тиме не премашују максималне висине објекта дефинисане овим планом.

Код објеката са повученим спратом није дозвољено затварање простора између фасаде основног објекта и фасаде повученог спрата. Дозвољено је коришћење овог простора као терасе и постављање транспарентне надстрешнице (као заштите од сунца) и то тако да њен најистуренији део не може прећи линију вертикалне равни фасаде основног објекта.

Додавање косог крова на објекте који су пројектовани као објекти са равним кровом, изузетно се може дозволити уколико то неће деградирати њихов оригинални архитектонски израз – што ће се потврдити тако што сагласност на овакву интервенцију мора дати надлежна стручна градска (под)комисија за архитектуру или Друштво архитеката.

9. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

	<p>Код објеката са косим кровом дозвољено је претварање таванског простора у корисну површину-поткровље уз поштовање следећих услова:</p> <p>Намена поткровне етаже је као и намена основног објекта али ту могу бити и помоћне просторије као пратећи садржаји основне намене (помоћне канцеларије, архива, техничке просторије, фотокопирница, оставе и сл.).</p> <p>Дозвољено је урадити надзидак, према условима овог плана и ако нису премашене висине венца и слемена дефинисане висинском регулацијом.</p> <p>Природно осветљење се може остварити кровним прозорима или бацама који се морају извести уз поштовање положаја отвора на основној фасади и архитектонског стила објекта.</p> <p>Максимална висина од коте пода поткровља до највише унутрашње линије „баце“ је 2,2м (тако да може да се угради столарија на исти начин као и у регуларним етажама).</p> <p>Није дозвољено надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова формирати поткровља у више етажа. Међутим, ако постојећи нагиб крова и његов габарит то дозвољавају, може се дозволити формирање дуплекс станова у поткровљу. Такође, због различитих спратности и дубине објеката, треба водити рачуна да у укупном изгледу објекта маса крова не буде већа од масе основног-зиданог дела објекта (од коте терена до кровног венца).</p> <p>У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне укупно (заједно са бацама), не прелазе 30% површине крова на предметној фасади и да њихов положај, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.</p> <p>Код надзиђивања објеката, за цео објекат се мора извести истовремено и јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила, положаја отвора итд. Обавезна је претходна верификација решења од стране надлежне градске (под)комисије за архитектуру или Друштва архитеката.</p> <p>Нису дозвољени кровови типа „печурке“, као што је то наведено у претходном ставу.</p> <p>Није дозвољено затварање балкона, тераса, лођа.</p> <p>Није дозвољено затварање отворених пролаза-пасажа у приземљу.</p> <p>Све интервенције (радови) на објектима морају бити у складу са правилима овог плана и мерама заштите, уколико постоје за предметни простор. За све интервенције на постојећим објектима потребно је да инвеститор у фази израде пројектне документације прибави сагласност аутора пројекта објекта или струковногудружења.</p> <p>Дозвољава се пренамена постојећих таванских простора у објекту адаптирањем у корисни простор у складу са наменом, без промене висина и других геометријских одлика и волумена крова.</p> <p>Надградња нових етажа постојећих објеката могућа је у оквиру планираних висина за одређени блок, при чему се посебна пажња мора обратити на висински однос са суседним објектима.</p> <p>Усклађивање висине нових етажа дефинише се у односу на преовлађујућу висину објеката доброг бонитета у истом фронту, улици и блоку.</p> <p>Надградња подразумева обавезно обезбеђење одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете према нормативима.</p> <p>Надзиђивање предметних објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. У супротном, потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима као санационе мере или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења.</p> <p>Доградња објекта подразумева проширење основе постојећег објекта према условима овог плана тј. До испуњења максимума прописаног за конкретну локацију.</p> <p>Новосаграђени делови објекта морају својим димензијама, материјалима и стилем да се уклапају како са старијим објектом, тако и са околним објектима.</p> <p>Доградња елемената комуникација – лифтова и степеништа, дозвољава се под условом да се предметна интервенција складно уклопи у архитектуру постојећег и суседних објеката и не угрожава њихово функционисање и статичку стабилност. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја.</p> <p>У зони Центар, објекти се морају поставити на регулационој линији као објекти у непрекинутом низу.</p> <p>У осталим зонама ван зоне Центар, објекти се могу градити у оквиру зоне градње.</p>
<p>10. Уређење зелених и слободних површина парцеле</p>	<p>Процент зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи.</p> <p>Минимални проценат уређених зелених површина на парцели = 40%.</p> <p>На парцелама се задржава сво постојеће квалитетно дрвеће. Те квалитетне саднице, приликом нове изградње или интервенције на постојећим објектима, треба сачувати и уклопити у нова решења уређења терена. Изузетно, уклањање или измештање стабала може се извести уз посебне услове ЈКП “Зеленило”. Ова врста зеленила треба да је формирана тако да створи сенку на јужним експозицијама. Његова функција је пре свега заштитна,</p>

	<p>мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална.</p> <p>Избор садница се не условљава, али се препоручује садња високих лишћара, шибља и цвећа и око 30% четинарских или зимзелених врста</p> <p>Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3 паркинг место засади 1 дрво.</p> <p>Уколико се примењују растер плоче за поплочавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена површина.</p> <p>Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских гаража, а покривене су слојем земље минималне дебљине 0,60м и зеленилом, обрачунавају се као зелене површине. Овакве зелене површине могу заузимати максимално 50% свих зелених површина на парцели, осим на парцелама спољног прстена блока у разграђеним блоковима тип-Б где могу заузимати 100% свих зелених површина на парцели.</p> <p>Да би озелењавање овог дела града Панчева дало очекиване резултате у будућности нужно је:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Поштовати просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисаног овим Планом; - Поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила у блоку; - Даље разрађивати генералне поставке озелењавања блока путем израде урбанистичке документације за поједине делове зеленила, односно израдом идејних и главних пројеката озелењавања и осталом техничком документацијом у складу са Законом; - За израду пројеката за озелењавање је потребна геодетска подлога са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром; - Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина; - Дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5м од инсталација, односно 1,0м од ТТ мреже; - Однос лишћара и четинара треба да је 4:1, а саднице I класе минимум 4-5 година старости; - При формирању зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о путевима („Сл. Гласник РС „ бр. 46/91),а уз водотокове Закона о водама („Сл. Гласник РС“, бр. 46/91). <p>Не смеју се уносити инвазивне врсте у које се убрајају: <i>Ailanthus glandulosa</i>, <i>Amorpha fruticosa</i>, <i>Acer negundo</i>, <i>Asclepias syriaca</i>, <i>Celtis occidentalis</i>, <i>Fraxinus pennsylvanica</i>, <i>Gledichia triacantos</i>, <i>Robinia pseudoacacia</i>, <i>Ulmus pumila</i> и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ“ Међународни уговори, бр. 11/2001).</p>
<p>11. Услови за пешачке и колске приступе</p>	<p>Сви објекти третиране зоне повезују се на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима.</p> <p>Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. Тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 до 5,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент–бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи.</p> <p>Колски приступи за објекте третиране зоне повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 до 5,0м (може и више ако то налажу потребе објекта за који се приступ изводи) обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи, разне врсте поплочања и сл.). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објеката.</p> <p>Приступе објектима ове зоне, за које је то неопходно, обезбедити на начин како је то дефинисано Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (“Службени гласник РС“ број 18/97).</p> <p>Није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. У зони тротоара.</p> <p>Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав.</p>
<p>12. Паркирање на парцели</p>	<p>Код изградње објеката у зони целине 5, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели и то или у оквиру подземних етажа објеката или ван објекта у оквиру унутрашњег дворишта и то на основу следећих критеријума:</p> <ul style="list-style-type: none"> породичне стамбене зграде 1п.м./ 1 стамбена јединица, вишепородичне стамбене зграде 1п.м./ 1стан, - управно- административни објекти 1п.м./ 60 м² нето површине - трговине 1п.м./ 50м² продајног простора

	<ul style="list-style-type: none"> - индустријски објекти 1п.м./ 40 м² нето површине, - складишта и магацини 1п.м./ 300 м² нето површине, - управне зграде 1п.м./ 50м² нето површине становање 1ПМ/1 стамбена јединица <p>Уколико је пратећим елаборатом и студијом утврђен број запослених односно број посетилаца, тада се потребан број паркинг места одређује на основу следећих норматива и критеријума:</p> <ul style="list-style-type: none"> - индустријски објекти 1п.м./ 3 запослена, - складишта и магацини 1п.м./ 4 запослена. <p>Евентуално, уколико на парцели није могуће остварити неопходан број паркинг места, одговарајућим партиципирањем надлежним институцијама надокнадити тај број.</p> <p>У попречном профилу саобраћајница третиране зоне – целине 5 могуће је предвидети и површине за стационарни саобраћај путничких аутомобила са косим, управним или подужним системом паркирања. Пројектант ће на основу конкретних услова и потреба на терену, кроз третиране улице целине 5, као и на основу просторних могућности предвидети максимални број паркинг места за путничка возила чије ће димензије бити у складу са прописима, стандардима, техничким нормативима и правилима струке.</p> <p>Препоручена димензија паркинг места, уколико просторне могућности то дозвољавају је 2,5x5,0м за путничке аутомобиле, јер иста представља нормалну димензију паркинг модула (довољан простор за највећи број европских типова путничких возила а која је проистекла из услова маневрисања возила и потребе за приступом пешака до/од возила и отварање врата).</p> <p>Уколико просторне могућности то не дозвољавају, димензије паркинг места могу бити и мање/веће, у зависности од система паркирања, а све у складу са важећим правилницима, стандардима и нормативима који се односе на ову врсту објеката.</p> <p>Ако је стационарни саобраћај решен на парцели, а прилаз се врши кроз анјфор објекта, у приземљу објекта обавезно планирати колски пролаз у ширини која задовољава противпожарне услове.</p> <p>У случају да је стационарни саобраћај на нивоу блока решен изградњом гараже или паркинг простора у унутрашњости блока, приступ се може остварити кроз приземље објекта, са минималном ширином која је у складу са противпожарним условима.</p> <p>Код постојећих објеката –обезбедити максималан број паркинг места колико просторни услови то дозвољавају.</p>
<p>13. Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру мрежу</p>	<p>Водоводна мрежа</p> <p>Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.</p> <p>За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.</p> <p>Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.</p> <p>Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.</p> <p>Канализациона мрежа</p> <p>Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.</p> <p>За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.</p> <p>Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.</p> <p>Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете.</p> <p>У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели.</p> <p>У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник.</p> <p>Електроенергетска мрежа</p> <p>Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево:</p> <p>Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз.</p> <p>Укрштања постојећих високонапонских каблова са новим профилем улице решавати за свако место укрштања посебно у складу са техничким прописима.</p> <p>Постојеће енергетске каблове, који су у експлоатацији, а чија траса се не поклапа са будућим трасама неопходно је изместити у трасе дефинисане урбанистичким условима, а уколико то није могуће, предвидети изградњу нових деоница каблова, да би се енергетски водови задржали у функцији.</p>

Забрањено је водити каблове испод саобраћајница, изузев на местима укрштања. За ту сврху потребно је предвидети у свим раскрсницама (у свим правцима) полагање потребног броја цеви Ø110 (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандарним ознакама, а резервне цеви на крајевима затворити одговарајућим прибором.

Постојеће каблове, који на местима укрштања нису у кабловицама поставити у дводелне кабловице које се полажу на бетонској кошуљици дебљине 10см.

Телекомуникациона мрежа и објекти

Прикључење објеката према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.:

Пре почетка извођења било каквих радова у близини ТТ објекта, неопходно је проверити положај истих ручним ископом у присуству одговорног радника Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.

Земљани радови, ископ, затрпавање и набијање испод, изнад и у непосредној близини ТТ објекта, може се вршити само ручно, а никако машинама које могу да изазову оштећења на ТТ објектима.

За реализацију приступне мреже, обезбедиће се две трасе, односно трасе са обе стране улице, на прописаном одстојању у односу на друге инсталације. Приликом дефинисања трасе ТТ инсталација морају се обезбедити следећа минимална растојања :

врста подземног или надземног објекта	хоризо	
	нтална удаљеност(м)	ална удаљеност(м)
гасоводи средњег и нискох притиска	0,4	0,4
10kV Електроенергетски кабл до	0,5	0,5
10kV Електроенергетски кабл преко	1	0,5
нафтоводне цеви	0,3	0,3
водоводне цеви	0,6	0,5
цевовод □ одводне канализације	0,5	0,5

Капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинства.

Целокупна ТТ мрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

KDS мрежа

KDS мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

Термоенергетска инфраструктура

Док се не реализује комплетна гасификација подручја изградњом ДГМ могуће је спорадично гасифицирати објекте који би се повезали на постојеће системе гаса до максималне пројектоване потрошње.

У окружењу Топлане КОТЕЖ 2 могуће је топлифицирати потрошаче уколико је то економски и експлоатационо исплативо.

Прикључење извести према условима надлежног дистрибутера гаса и топлотне енергије.

. Гасне прикључке изводити према следећим

условима:

- траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна

- цевовод мора бити безбедан од оштећења

- цевовод полагати на дубину укопавања од 0,6м до 1,0м а изузетно на мин 0,5м односно максимум 2,0м

- најмање растојање цевовода од свих укопаных инсталација мора бити 0,2м

- положај и дубина укопавања кућног гасног прикључка мора бити геодетски снимљен

- почетак прикључка трајно означити натписном плочицом

- цевовод се кроз шупљине или делове зграде (терасе, степеништа) полаже у заштитну цев

- при увођењу у зграду просторија мора бити сува и приступачна, а цевовод мора бити приступачан и заштићен од механичких оштећења

За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће

<p>14. Правила и услови за евакуацију отпада</p>	<p>је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.</p> <p>У сарадњи са надлежним ЈКП, израдом техничке документације и у складу са санитарно-техничким прописима и условима, треба дефинисати тачан број потребних контејнера и њихову локацију. У сарадњи са ЈКП могуће је усвојити и другачије системе и методе прикупљања и евакуисања смећа, а у складу са условима заштите животне средине.</p> <p>Препоручује се – где год се просторни и технички услови могу испунити – постављање подземних судова за смеће.</p> <p>У складу са свременим захтевима заштите животне средине, треба обезбедити посебне контејнере за прикупљање папирног, стакленог, алуминијумског и сл. Отпада, уз поштовање услова који важе за стандардне контејнере.</p> <p>Отпад који по саставу не одговара кућном смећу и представља нуспродукт процеса складиштења или производње, депонује се по посебним условима, обрађује и одвози уз претходну сагласност надлежних институција на за то одређене локације.</p> <p>Препоручује се оградивање оваквог простора парапетном оградом (уз остављање приступа са једне стране), заклањање корективним зеленилом и сл. Подлога на којој се налазе контејнери мора бити од чврстог материјала (бетон-асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном за пролаз контејнера од 3%.</p> <p>Судови за одлагање смећа могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели/комплексу или на јавној површини посебно одређеној за ту намену.</p> <p>Треба одредити погодну и хигијенски безбедно место за постављање "контејнера", тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова – у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл.</p> <p>Судови се могу сместити и у унутрашњост комплекса, дуж интерних саобраћајница – али ван коловоза и тротоара – чија је ширина минимално 3,5м за једносмерни и 6,0м за двосмерни саобраћај, уз обезбеђивање могућности окретања возила габарита 8,6х2,5х3,5м и осовинским притиском од 10т. Уколико је потребно, могу се планирати смећаре у објектима као затворене просторије, уз строго поштовање хигијенско-техничких услова. Уколико нема других могућности (ако нема простора или је онемогућен приступ возила за пражњење и сл.), дозвољава се постављање у оквиру површина намењених пешачком саобраћају и паркирању возила. Тада локације могу бити у оквиру регулације основних саобраћајница, као издвојене нише са упуштеним ивичњаком, тако да максимално ручно гурање контејнера не буде веће од 15м, по равнот подлози са успоном до 3%.</p> <p>Уколико су у складу са условима, постојеће локације судова за смеће се могу задржати и, ако има услова, простора и потреба, додати одређени број нових.</p> <p>За постојеће објекте се задржава затечено стање и капацитет простора за ову намену и када они не одговарају прописаним параметрима а нема просторних и организационих могућности за испуњавање потребних услова.</p> <p>Код изградње нових објеката-замене постојећих, морају се поштовати параметри овог плана.</p> <p>Број потребних контејнера за одлагање отпада се одређује према параметру: на 600м² управно-административног простора / 1 контејнер запремине 1.100л.</p>
<p>15. Ограђивање грађевинске парцеле</p>	<p>Ограде морају бити постављене на регулационим линијама. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограджује.</p> <p>Врата и капије не могу се отварати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле.</p> <p>Врста и висина ограде зависе од намене комплекса који ограджују.</p> <p>Ограде око објеката на уличној регулацији могу бити транспарентне и висине максимално 2,00м с тим да могу имати парапет од зиданог/пуног материјала максималне висине 0,80м.</p> <p>Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м а изузетно и максимално до 2,20м уз сагласност суседа према коме се предметна ограда поставља.</p> <p>Ограда око спортских терена може бити висине по потреби за одређену врсту спорта, обавезно од транспарентних материјала а могу имати парапет од зиданог/пуног материјала максималне висине 1,00м.</p> <p>Објекти који се налазе у отвореном блоку, у отвореном делу разграђеног блока, на отвореној јавној површини (тргу, парку и сл.), не могу бити ограджени.</p> <p>Није дозвољено оградивање слободних зелених површина унутар отворених блокова и у унутрашњим јавним градским површинама разграђених блокова. Сви слободни простори унутар отворених и разграђених блокова третирају се као заједнички и свима доступни.</p> <p>Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограджују се на начин који одреди надлежни орган а у складу са захтевима своје делатности.</p>

<p>16. Услови и могућности фазне реализације</p>	<p>За све интервенције на постојећим и радове на изградњи нових објеката дозвољено је фазно извођење уз услов да се објекат третира као јединствена/заокружена архитектонско-функционална целина и да свака фаза испуњава овај услов.</p> <p>Дозвољена је фазна реализација комплекса и/или градња објеката, до реализације максималних капацитета. Свака фаза мора несметано функционисати као архитектонско-грађевинска целина, затим у смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина, задовољења технолошких и инфраструктурних потреба и сл.</p>
<p>17. Посебни услови</p>	<p>Објекти на углу могу добити акценат на самој угаоној површини (не над целом површином објекта). Ова могућност се дозвољава иако у свом постојећем стању предметни објекат премашује неке урбанистичке параметре, уколико то доприноси акцентовању блока, давању посебног изражаја урбаној целини и сл.</p> <p>Није дозвољено постављање спољних јединица клима уређаја, вентилационих цеви и слично, на уличне фасаде. Постојеће такве уређаје, који су постављени пре ступања на снагу овог плана, уклонити или заклонити, а ако то ни под каквим условима није тренутно могуће, проверити да ли се њихов положај уклапа у елементе фасаде, ако не, кориговати положај и уколико их има више, уједначити их међусобно. Приликом реновирања, адаптације, рестаурације, реконструкције, замене објекта новим и сл., уклонити све набројане елементе са уличне фасаде или их уједначити и заклонити.</p> <p>Дозвољено је формирање светларника за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија (као што су санитарне просторије, гардеробе, оставе, итд.), осветљавање степенишног простора, заједничких остава (нпр. За бицикле, дечја колица и сл.) итд. Висина парапета прозорских отвора на овим просторијама мора бити минимално 160цм. Није дозвољено да према светларнику постоје једини отвори на стамбеним просторијама као што су дневна, спаваћа, дечја соба, трпезарија и сл. Ако на суседном објекту постоји светларник, положај и величина новог се може са њим ускладити. Светларнику се мора обезбедити приступ као и одвођење атмосферских вода. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5м² светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0м² и не ужи од 2,0м. Ако се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, његова површина се може умањити за ¼. Затварање и надзиђивање светларника није дозвољено. Површина светларника се третира као неизграђени део зграде.</p> <p>Склоништа се планирају у оквиру објеката у складу са важећим прописима и правилницима и могу бити двонаменска, тј у мирнодопско време имати неку другу намену (паркирање, помоћне просторије и сл.). Постојећа склоништа се задржавају уз могућност коришћења у мирнодопским условима за културну, образовну, спортску, пословну намену и сл.</p>

Б1.2.3.2. Посебна правила за одређене делатности јавне намене

Објекти и површине комуналне намене **(објекти ТС, ГМРС, ЦС, топлане, котларнице)**

У комуналне инфраструктурне површине и објекте се убрајају површине које комунална предузећа користе за обављање своје основне делатности, као и објекти неопходни за несметано функционисање инфраструктурних система и снабдевање и опслуживање грађана.

У оквиру овог Плана предвиђена је могућност изградње групе инфраструктурних објеката и површина коју чине трафо-станице, МРГС, црпне станице, топлане, котларнице и сл. Ови објекти се могу налазити у свим зонама уз обавезну проверу локације кроз израду урбанистичког пројекта. Приликом постављања/изградње ових објеката треба поштовати све мере заштите од буке, загађења (ваздуха, воде, земље), обезбеђења локације и објеката и сл.

Простори ове намене морају се прилагодити функцији, условима локације и техничким нормативима за ову врсту објеката. Такође, потребно је водити рачуна о доброј саобраћајној и инфраструктурној опремљености локација, позиционирању објеката у односу на доминантне правце ветра, удаљености од стамбених и других објеката, водених површина и сл.

Б1.2.4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре у површинама јавне намене

Б.1.2.4.1. Јавне саобраћајне површине

За део насеља у оквиру граница обухвата плана урађено је саобраћајно решење, приказано на приложеном графичком прилогу.

Предложеним саобраћајним решењем планирана саобраћајна мрежа има карактер јавног земљишта. У оквиру планираних регулационих ширина постојећих и планираних саобраћајница све саобраћајне површине и саобраћајни капацитети: пешачке и бициклическе стазе, коловози, паркинг простори, аутобуска стајалишта и др. Су јавног карактера.

Планирана саобраћајна мрежа максимално је усклађена са трасама постојећих улица и путева, некатегорисаних путева. Према предложеној категоризацији уличне мреже – саобраћајне мреже за део насеља – Целина 5, егзистирају:

- главне градске саобраћајнице – Новосељански пут и надаље пут ка Вршцу и Стевана Шупљикца и

- саобраћајнице нижег реда – примарне сабирне и стамбене,

- зонске саобраћајнице.

У категоризацију тј. Ранг стамбених саобраћајница сврстане су и интегрисане саобраћајнице, колски приступи и др.

Простор који се налази у граници обухвата Плана генералне регулације (целина 5) у Панчеву, налази се на коти од 73,80 до 78,00 метара надморске висине. Планиране коте дате су на укрсним тачкама саобраћајница као и на реперним тачкама у границама обухвата Плана, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).

**Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања углавном треба придржавати при чему ће пројектант, за конкретан објект, у фази пројектовања дати прецизно и тачно нивелационо решење.

Преко плана нивелације дефинисане су дубине укопавања планиране инфраструктуре.

▪ Улична мрежа/ранг саобраћајница

За задовољење саобраћајних потреба насеља планирана је саобраћајна мрежа са одговарајућим капацитетима која ће обезбедити безбедно, ефикасно и рационално функционисање саобраћајног система насеља. Уједно, планирана саобраћајна мрежа обезбеђује, уз оптималне трајекторије и времена путовања, остварење веза у насељу и насеља са микро и макро простором.

На основу значаја и улоге у саобраћајном систему насеља, извршена је категоризација планиране саобраћајне мреже и то на саобраћајнице вишег, нижег реда, зонске саобраћајнице, интегрисане саобраћајнице, пешачке пролазе.

Планирани путеви сврстани су у следеће категорије:

- постојећа деоница државног пута првог А реда број 3 (Панчево – Вршац – ул. Новосељански пут) задржава исти ранг и иста на проласку кроз град представљаће главну градску саобраћајницу.

- саобраћајница Стевана Шупљикца – главна градска саобраћајница,

- сабирне и стамбене саобраћајнице,

- постојећи некатегорисани путеви чијим трасама су углавном постављене нове, зонске саобраћајнице (планиране саобраћајнице у делу иза Надела, које се повезују на пут Панчево - Банатско Ново Село) и

- интегрисане саобраћајнице (мањих регулационих ширина).

У зависности од значаја тј. ранга саобраћајница–путева, одређене су одговарајуће регулационе ширине и саобраћајни капацитети и сл. За саобраћајни систем насеља и овог дела града најважнију улогу и значај имаће главне градске саобраћајнице којима се одвија највећи обим саобраћаја.

У главним градским саобраћајницама планирани су поред коловоза посебни саобраћајни капацитети (стазе) за пешачки и бициклически саобраћај, аутобуске нише

уколико се за истима укаже потреба, док су у зонским саобраћајницама планиране (поред коловоза) пешачке или обједињене пешачко – бицикличке стазе а све уз решавање и стационарног саобраћаја у складу са конкретним потребама. У сабирним и стамбеним саобраћајницама је поред коловоза и тротоара могуће предвидети и стационарни саобраћај у складу са конкретним условима и потребама на терену.

За третирано подручје – обухват плана, приоритет у изградњи и реконструкцији објеката саобраћајне инфраструктуре (иако се налазе ван граница овог Плана и ван ГУП-а али се директно наслањају на њега и остарују контакт са северне стране) имаће:

-изградња друмске и железничке теретне обилазнице око Панчева која тангира третирано подручје (до које се простире граница грађевинског реона и овог ПГР-а)

-изградња повезног пута - од раскрснице "Скробара" до државног пута IА реда број 3 (пут ка Б. Н. Селу и Вршцу) до које се такође простире план „Кудељарац и Новосељански пут иза Надела" у Панчеву.

▪ **Јавни градски саобраћај**

Концепт постојећег јавног аутобуског превоза за градски, међуградски и међумесни саобраћај остаје непромењен. Уколико се укаже потреба за проширењем капацитета или продужењем линија као и увођењем нових линија (кроз насеље Кудељарац и кроз нови део насеља Кудељарац иза Надела) исте организовати и извести у складу са важећим Правилницима и нормативима за ту врсту објеката.

Ова стајалишта треба изградити, уколико просторне могућности то дозвољавају, као просторне нише за аутобусе ван коловоза са платоима за путнике и исте повезати приступним стазама до уличних тротоара. При реконструкцији постојећих, стајалишта извести, уколико то просторне могућности дозвољавају такође као просторне нише ван коловоза. Опремање и уређење стајалишта извршиће се у складу са важећим Правилником, стандардима и др.

Интензивнијим коришћењем аутобуског саобраћаја. Иначе, постигли би се позитивни ефекти у смислу смањивања негативни утицаји на животну средину: аеро загађење од издувних гасова, бука и сл у односу на коришћење сопствених аутомобила.

▪ **Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површи Услови за постојеће саобраћајне површине**

Приоритетан значај у наредном планском периоду имаће изградња - реконструкција постојећих и планираних саобраћајница у складу са датим ситуационим решењем.

У главним градским саобраћајницама (Новосељански пут и Стевана Шупљикца), у зависности од развојних могућности реконструисаће се постојећи коловози са могућношћу проширења и изградиће се бицикличке или удвојене пешачко бицикличке стазе, аутобуске нише.

Остали постојећи путеви - улице у оквиру обухвата овог плана су саобраћајнице у оквиру насеља Кудељарац (до Надела), углавном незадовољавајућих регулационих ширина па је планирано њихово проширење и некатегорисани путеви (иза Надела) дуж којих су углавном планиране зонске саобраћајнице у задовољавајућим ширинама.

У насељу нема изграђених и уређених површина – паркинг простора за стационарни саобраћај возила. Из наведеног разлога возила се паркирају на коловозима, слободним, углавном зеленим површинама и др., тако да у знатној мери ометају и отежавају одвијање динамичког саобраћаја а истовремено утичу и на безбедност саобраћаја. Пешачке и бицикличке стазе нису изграђене осим у главним градским саобраћајницама.

Регулационе ширине главних градских саобраћајница су задовољавајуће и од саобраћајних површина исте имају/могу имати коловоз од 7,0м (7,7м) (може и удвојене и са разделним острвом), пешачке и бицикличке или удвојене пешачко – бицикличке стазе по могућности обостране, аутобуске нише.

Остале постојеће саобраћајнице у оквиру ПГР-а Кудељарац су углавном са неизграђеним коловозима (коловози су изведени са застором од песковитог шљунка и ризле) и пешачким и бицикличким стазама па је у истиима неопходно изградити исте и то:

- У сабирним саобраћајницама изградити коловозе од 6,0м (5,0м), пешачке и бицикличке исте или исте извести као удвојене у ширини од 1,5м. Дуж истих могуће је увођење стационарног саобраћаја а паркинг места извести у складу са важећим стандардима, нормативима за ту врсту објеката.

- У стамбеним саобраћајницама од саобраћајних површина извести коловоз у ширини од 5,0м и пешачке стазе од 1,5м; бицикличке стазе уколико се за истима укаже потреба.

Хоризонтални и вертикални преломи обрађују се (према рангу–категорији пута–саобраћајнице и дозвољеним тј. рачунским брзинама) одговарајућим радијусима кривина и прелазницама. За хоризонталне и вертикалне преломе траса потребно је обезбедити потребну прегледност, проширења коловоза и сл.

Подужни и попречни падови тј. нивелациона решења се морају ускладити са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. За све коловозе предвиђено је да се изведу са асфалтним коловозним засторима.

Просторне нише на аутобуским стајалиштима изводе се са асфалтним коловозним засторима са пратећим платоима и приступним стазама до истих.

Остале саобраћајне површине: паркинг простори, пешачке и бицикличке стазе, платои и сл. за завршну обраду могу изабрати асфалтне или бетонске коловозне засторе (бетон или одговарајуће префабриковане бетонске плоче, камену коцку и сл.).

Габаритне ивице саобраћајних површина обрађују се стандардним колским, пешачким и баштенским ивичњацима.

У опасним кривинама (по потреби) постављају се еластичне заштитне ограде.

У оквиру регулационих ширина саобраћајница, на простору између планираних саобраћајних површина, могу се подизати зелене површине: травњаци и дрвореди.

Дрвореди се не могу подизати на оним местима где би исти смањивали прегледност и утицали на безбедност саобраћаја.

Трасе јавне расвете у саобраћајницама могу се извести кабловски (подземно) или као ваздушни водови (на стубовима).

За неометано кретање деце, старих, инвалидних и хендикепираних лица на местима пешачких прелаза и сл. извршити упуштене–оборене ивичњаке, а за јавне и друге објекте за масовно окупљање грађана и сл., обавезно се изводе косе рампе мин. 1,0м ширине.

Када је у питању обезбеђење услова за кретање наведене категорије учесника, пројектанти–извођачи су дужни да се придржавају важећег Правилника који регулише услове и упутства за пројектовање и изградњу.

Услови за планиране саобраћајне површине

Мрежа планираних саобраћајница овог ПГР-а налази се углавном иза Надела и исте су повезане са главном саобраћајницом – путем ка Б.Н.Селу (Вршцу). Планиране – зонске саобраћајнице простиру се добрим делом дуж некатегорисаних – атарских путева уз проширење истих на 15,0 – 22,0м. Планирани коловози су ширине од 6,0-7,0м (где су мање регулационе ширине зонских саобраћајница) тј. до 7,0м (може фазно мање, од 6,0м) у складу са наменом третираног простора с обзиром да је зона планирана углавном као пословна са већом фреквенцијом теретних возила. Од осталих саобраћајних површина планиране су пешачке и бицикличке стазе (од 1,5м) или изведене као удвојене пешачко – бицикличке стазе ширине од 2,0-3,0м по могућности обострано.

Планиране саобраћајнице у делу насеља испред Надела су саобраћајнице нижег реда и исте од саобраћајних површина могу имати:

- Сабирне саобраћајнице имаће коловоз од 6,0м, пешачке и бицикличке стазе уз могућност увођења стационарног саобраћаја

- Стамбене саобраћајнице имаће коловоз од 5,0м, пешачке стазе од 1,5м (изузетно мање али не мање од 1,2м). У стамбеним улицама могуће је увођење бицикличког и стационарног саобраћаја уколико се за истим укаже потреба и просторне могућности (регулационе ширине) то дозволе.

Саобраћајнице чија је просечна регулациона ширина мања од 8,0м представљају ранг интегрисаних и колско- пешачких саобраћајница и на истима ће се сви видови саобраћаја

одвијати преко јединствених - универзалних коловозних површина ширине од 3,0м до 5,0м и тротоарима ширине до 1,5м где то просторне могућности дозвољавају.

Пошто ће бициклички саобраћај у наредном периоду имати значајно место у саобраћајном систему насеља мрежу бицикличких стаза повезати у јединствени систем и повезати, по могућности са међународном бицикличком стазом „ЕУРО-ВЕЛО 6“ која пролази кроз територију Панчева која се пружа уз леву обалу Дунава и повезивање са СРП Делиблатска пешчара.

Уз трасу главне градске саобраћајнице, могу се градити пратећи садржаји јавних путева под условом да су испуњени услови прописани важећим законима.

За постојеће (и планиране) трасе-линије јавног аутобуског саобраћаја, сва стајалишта требају се извести ван коловоза са просторним нишама према важећем правилнику.

Јавне, саобраћајне и пешачке површине (пешачке стазе и паркинзи) као и улази у пословне објекте и начин њиховог коришћења морају се пројектовати и извести на начин који омогућава несметано кретање лица са посебним потребама у простору, односно, у складу са важећим законима, правилницима, стандардима, нормативима, правилима струке и сл. који се односе на планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

У попречном профилу саобраћајница третиране зоне – целине 5 могуће је предвидети и површине за стационарни саобраћај путничких аутомобила са косим, управним или подужним системом паркирања. Пројектант ће на основу конкретних услова и потреба на терену, кроз третиране улице целине 5, као и на основу просторних могућности предвидети максимални број паркинг места за путничка возила, чије ће димензије бити у складу са прописима, стандардима, техничким нормативима и правилима струке.

Препорука је да код јавних површина треба избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна решавати је и рампом, а не само степеништем, како би се обезбедиле мере за олакшано кретање хендикепираних и инвалидних лица.

Трасе јавне расвете уз коловозе пројектовати паралелно са спољним ивицама коловоза на растојању од 1,0м (изузетно на 0,5м).

Постављање канделабра и сл. објеката у оквиру регулационих линија може се вршити на слободним површинама по утврђеним условима.

Контејнери се не могу постављати у зонама раскрсница, непрегледним местима и сл. где би положај и габрити истих смањивао прегледност и угрожавао безбедност саобраћаја.

Зелене површине се смештају између коловоза и пешачких стаза. Улични дрвореди и заштитне зелене ограде положајем, висином и сл. не смеју да неповољно утичу на прегледност и безбедност саобраћаја нити да заклањају саобраћајну сигнализацију.

Услови за прикључење саобраћајних површина

При реконструкцији јавних и изградњи новопланираних саобраћајних површина прикључење извести у ширинама за конкретну врсту објеката и од коловозног застора који је истоветни или приближан као и површина на коју се прикључује (када је у питању коловоз).

Јавне, саобраћајне и пешачке површине (пешачке стазе и паркинзи) као и улази у пословне објекте и начин њиховог коришћења морају се пројектовати и извести (прикључити) на начин који омогућава несметано кретање лица са посебним потребама у простору, односно, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. гласник Републике Србије" бр. 18/97). Препорука је да код јавних површина треба избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна решавати је и рампом, а не само степеништем, како би се обезбедиле мере за олакшање кретања хендикепираних лица.

На месту прикључења бицикличких стаза, паркинга на јавну површину, извршити упуштање ивичњака и саобраћајну површину извести од истоветних материјала као и површина на коју се прикључује.

Услови за реконструкцију/изградњу саобраћајних објеката

У циљу повећања безбедности саобраћаја и вишег нивоа услуга, за линије ЈГП-а у оквиру обухвата овог ПГР-а планирати аутобуска стајалишта са просторним нишама и уређена у складу са важећим правилником који се односи на изградњу и уређење аутобуских станица и стајалишта.

Коловозе саобраћајница изградити у планираним ширинама (у зависности од ранга улица). Од саобраћајних површина изградити и пешачке и бицикличке стазе ширине по 1,5м или удвојене пешачко–бицикличке стазе ширине 2,0-3,0м.

У складу са просторним могућностима, а у фази пројектовања, на појединим раскрсницима могуће је предвидети кружни ток или кружни регулатор ради безбеднијег одвијања динамичког саобраћаја.

Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу саобраћајница и планираним саобраћајним оптерећењима тј. за лако, средње или тешко саобраћајно оптерећење.

Коловозни застори за све саобраћајнице су савремени – асфалтни.

Уколико се укаже потреба и то дозволе просторне могућности могућа је изградња колективних гаража, монтажних (фаст паркинга), паркинга за теретна возила у складу са свим важећим правилницима за изградњу истих.

Код изградње нових објеката (стамбених и пословних) и реконструкције постојећих, инвеститор је дужан да потребе стационарног саобраћаја реши у оквиру објекта (подрум, сутерен, приземље) или ван објекта у оквиру своје катастарске парцеле.

Уколико се код постојећих објеката и објеката заштићених од стране Завода за заштиту споменика културе не могу испунити тражени услови, планирано је да се паркирање врши на јавним градским паркинзима. У оваквим случајевима, инвеститор је обавезан да одговарајућим партиципирањем предузећу које је надлежно за изградњу паркинг простора обезбеди потребан капацитет паркинг места.

Пројектант-инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.

Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената

Пројектовање и изградња (доградња и реконструкција) постојећих и новопланираних саобраћајних површина врши се по предходно утврђеним трасама.

Трасе планираних саобраћајних површина дефинишу се осовински, координатама осовинских тачака и темена.

Саобраћајни капацитети у саобраћајницама пројектују се и изводе у датим габаритима тј. ширинама.

Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу и намени површине, планираним саобраћајним оптерећењима и у складу са Законом о јавним путевима („Сл. гласник РС“ број 101/05 и 123/07).

Хоризонтални и вертикални преломи обрађују се (према рангу–категорији пута–саобраћајнице и дозвољеним тј. рачунским брзинама) одговарајућим радијусима кривина и прелазницама. За хоризонталне и вертикалне преломе траса потребно је обезбедити потребну прегледност, проширења коловоза и сл.

Подужни и попречни падови тј. нивелациона решења се морају ускладити са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. За банке се препоручује ширина 1,0м а изузетно 0,5м и исте морају бити стабилизоване. За све коловозе предвиђено је да се изведу са асфалтним коловозним засторима. Пожељно је да се преко горњег носећег слоја („црни слојеви“) асфалта уграде хабајући слојеви од $d=4,0\text{cm}$. Изузетно краће деонице са малим ширинама коловоза (од 3,5м) као што су интегрисане саобраћајнице, колски приступи, пролази и сл. могу бити изведени од бетона или одговарајућих префабрикованих бетонских елемената, камене коцке и сл. Пешачки пролази могу изведени од бетона, бетонских елемената и сл. Просторне нише на аутобуским стајалиштима изводе се са асфалтним коловозним засторима.

Остале саобраћајне површине: паркинг простори, пешачке и бицикличке стазе, платои и сл., за завршну обраду могу изабрати асфалтне или бетонске коловозне засторе (бетон или одговарајуће префабриковане бетонске плоче, растер плоче/коцке за паркинг површине и сл.).

Габаритне ивице саобраћајних површина обрађују се стандардним колским, пешачким и баштенским ивичњацима.

У опасним кривинама (по потреби) постављају се еластичне заштитне ограде. На планираној саобраћајној мрежи ако је на појединим местима угрожен саобраћај (нарочито деце, пешака и др.) могу се поставити вертикалне препреке за смирење саобраћаја типа „лежећи полицајац“.

За дату саобраћајну мрежу извршиће се регулисање саобраћаја применом стандардне саобраћајне хоризонталне и вертикалне по потреби светлосне саобраћајне сигнализације.

Пројектовање и реализације дате саобраћајне мреже и њених капацитета мора се вршити у складу са важећим Закономима, стандардима, правилницима, нормативима, правилима струке и сл. која третира ову врсту објеката.

Услови за друге јавне саобраћајне површине и њихово прикључење

У третираном плану осим друмског заступљен је и железнички саобраћај и то:

- иза Надела а паралелно државном путу првог А реда број 3 простира се магистрална једноколосечна железничка пруга Е66 (Београд центар – Панчево Варош – Вршац – Државна граница) где саобраћају међународни, даљински и локални путнички и теретни возови при чему је поменута пруга ка Вршцу у лошем стању што условљава ограничење брзине чиме се повећава време путовања.

- Такође кроз третирано подручје плана пролази и једноколосечна неелектрифицирана железничка пруга број 46 Панчево главна – Зрењанин – Кикинда – Државна граница.

У том смислу а на основу развојних планова АД „Железнице Србије“ планирана је модернизација и ревитализација са електрификацијом постојеће железничке пруге Панчево Главна – Зрењанин – Кикинда – Државна граница, са изградњом капацитета за повезивање значајних корисника железничких услуга.

Идејним пројектом теретне обилазне пруге Бели Поток – Винча – Панчево са друмско – железничким мостом на Дунаву код Винче, предвиђено је (у првој фази) задржавање постојеће пруге Панчево Главна – Качарево – Зрењанин, а планирана је изградња нове железничке станице Панчево Банат, на двоколосечној прузи Панчево – Вршац (Е-66), североисточно од Панчева, а у целини 5 (Кудељарац), а на око 1,5км иза Надела у близини Новосељанског пута. Станица Панчево Банат планирана је као прикључна за пругу из Зрењанина и за нову теретну обилазну пругу. Према концепту развоја Панчевачког железничког чвора, у коначном решењу, на делу Панчево – Качарево планирано је измештање постојеће пруге Панчево Главна – Качарево на нови коридор источно од постојећег. Из станице Панчево Банат одвајаће се нова пруга ка Качареву и даље према Зрењанину.

Ваздушни саобраћај у Панчеву није развијен (осим Утвиног аеродрома са полетно – слетном стазом недовољне дужине и не могућности њеног продужења) па се исти остварује преко Сурчинског аеродрома.

Пошто се планира изградња, реконструкција и модернизација железничких капацитета (пруга и постројења) на простору града Панчева, потребно је претходно урадити саобраћајно-техничко-технолошке студије али и остале активности у оквиру реконструкције и модернизације која ће задовољити све услове и нормативе из Закона о железници.

На основу Закона о железници пружни појас је простор између железничких колосека, и поред крајњих колосека, на одстојању од најмање 8м, а ако железничка пруга пролази кроз насељено место, на одстојању од најмање 6м, рачунајући од осе крајњих колосека, као и ваздушни простор изнад пруге и висини од 12м, односно 14м код далековода напона преко 220кV, рачунајући од горње ивице шине.

У пружном појасу могу се градити само објекти и постројења у власништву железнице, а изузетно, уз предходну сагласност ЈП „Железнице Србије“, могу се градити објекти и постројења других предузећа који служе за утовар и истовар ствари на железници.

У заштитном пружном појасу, ширине 200м се може планирати грађење пословних, помоћних и сличних објеката, копање бунара, резервоара, септичких јама, подизање далековода, али не ближе од 25м, рачунајући од осе крајњих колосека. Грађење стамбених објеката (кућа и зграда) није могуће планирати на растојању мањем од 25м.

На растојању мањем од 25м могуће је планирати уређење простора изградњом саобраћајница, паркинг простора као и зелених површина при чему треба водити рачуна да високо растине мора бити на растојању већем од 10м у односу на осу колосека железничких пруга.

У заштитном пружном појасу се може планирати вођење траса каблова, електричних водова ниског напона, водовода, канализације и других цевовода, али не ближе од 8м, рачунајући од осе крајњих колосека тачније ван границе железничког земљишта. За сваки продор наведене инфраструктуре кроз труп железничке пруге, потребни су технички услови ЈП „Железнице Србије“.

Б.1.2.4.2.Јавне зелене површине

Зеленило спортско-рекреативних површина треба да чини 40-50% од укупне површине. Спортско-рекреативне површине треба да буду заштићене од ветра и добро повезане са осталим деловима насеља. У односу на општу норму од 25м²/становнику унутар насеља, активна рекреација треба да учествује са 18% или 4,5м²/становнику, а ту спадају дечија игралишта и терени за омладину. Ова врста зеленила треба да је формирана тако да створи сенку на јужним експозицијама. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална. Укупна површина ових површина је око 56.539м², где треба да се оформи појас по читавом ободу ради звучне изолације околног простора.

Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5 м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%.

Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава. У првој години након усадње неопходно је спровести интензивне мере неге. Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација.

Тргови

Следећа категорија зелених површина која би требало да се појави су зелени тргови (комбинација поплочаних површина и дрвећа) који могу бити коришћени за места где се укрштају поједине саобраћајнице, у делу за централне садржаје овог дела насеља, делу уз објекте за спорт и рекреацију.

Заштитно зеленило

Предвиђен је заштитни појас између стамбених насеља и производних погона околних зона (производно-услугне зоне, зоне хемијске индустрије и зоне робно транспортног центра) и водотока Тамиша. Његова улога је заштита од аерозагађења, визуелна баријера од околног простора, смањење утицаја ваздушних струјања у усмеравању гасова ка насељима, уз њихову апсорпцију кроз процесе фотосинтезе. Томе треба додати естетске вредности које имају позитиван психолошки утицај како на запослене, тако и на становнике околних насеља.

Блоковско зеленило

На просторима око објеката јавног карактера као и у блоковима отвореног типа са вишепородичним слободностојећим стамбеним објектима, треба предвидети површине за партерно зеленило које би нагласило значај отворених озелењених простора својим изгледом али и карактер самих објеката.

Све зелене површине би требале да оформе јединствену целину и као такве би требало да дају обележје читавом насељу.

Садржај и нормативне величине зеленила у оквиру оваквих стамбено пословних деловима насеља нису апсолутно дефинисане, али би требало да формирају целину. Зелене површине ту варирају обликом, величином и саставом у зависности од дела насеља у којем се налазе.

Централни садржаји насеља морају да садрже минимално 20% слободних зелених површина. Тренутно стање је такво да се овај проценат отприлике постиже и као такво се задржава. На просторима око објеката јавног карактера треба предвидети партерно зеленило које би нагласило својим изгледом карактер самог објекта.

Приликом формирања зелених површина свих намена мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација а у изнмним ситуацијама се толерише минимум од 0,8м.

Све унете саднице морају бити од врста у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%.

Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава. У првој години након усадње неопходно је спровести интензивне мере неге. Пројектант/инвеститор су у обавези да се приликом израде пројекта придржавају важећих прописа, норматива и правила струке који се односе на ову врсту зелених површина.

Б1.2.4.3. Хидротехничка инфраструктура

Од хидротехничке инфраструктуре у зони обухвата се планира комплетирање започете мреже градског водовода, као и изградња комплетне фекалне и атмосферске канализације. Такође се планира реконструкција постојећих отворених канала Панчевачки-33 и „Млекара“ који пресецају простор обухваћен планом.

Водоводна мрежа и објекти

Предметна зона као и цео грађевински реон Панчева припадају истој висинској зони.

Постојеће стање водоводне мреже на обухваћеном простору је половично у смислу да је изграђена примарна мрежа у улици Стевана Шупљикца, на делу улице Скадарске и Ослобођења (Новосељански пут) док је дистрибутивна мрежа изграђена само у још неколико улица где постоје значајнији потрошачи. Конкретно у Ул. Стевана Шупљикца постоји примарни вод Ø500 и дистрибутивни Ø150- Ø200. Део Скадарске и Ослобођења има изграђен примарни Ø400 док је у неколико улица изграђена дистрибутивна мрежа (Ø100-150). Капацитети задовољавају тренутне потребе постојећих потрошача. Примарни вод Ø400 који се води дуж улица Скадарске, Преспанске и Ослобођења (Новосељански пут) је прикључен на градски Ø500 у Ул. Стевана Шупљикца. Дистрибутивни вод Ø150 у Ул. Ослобођења (Новосељански пут) је прикључен на дистрибутивни водовод Ø200 такође у Ул. Стевана Шупљикца и спојен је са Ø400 у прстен. Дуж Новосељанског пута је развучен водовод Ø150 скоро до самог водотока Надела. Део обухваћен новом проширеном границом грађевинског реона преко водотока Надел према Банатском Новом Селу, нема изграђену градску водоводну мрежу, већ се потрошачи снабдевају из сопствених бунара.

ВОДОВОД

Дуж улица Ослобођења, Власинске и Скадарске ће се поставити примарно дистрибутивна водоводна мрежа то јест примарни прстен, док ће се у осталим улицама формирати

дистрибутивни развод адекватног пречника у односу на планирану намену. За новопланирану зону преко Надела провући ће се примарни водовод дуж Новосељанског пута.

У оквиру профила државних путева првог реда и главних градских улица, унутар грађевинског реона, планирају се магистрални, примарни и дистрибутивни водоводи. У сабирним улицама планира се примарна и дистрибутивна мрежа, док је у стамбеним и интегрисаним улицама планирана дистрибутивна мрежа.

- Услови за постојећу водоводну мрежу

У наредном периоду у складу са развојем градске зоне, примарна мрежа ће се продужити до крајњих корисника и реконструисати на минимални пречник $\varnothing 150$ за вишепородично становање. Постојећа секундарна дистрибутивна мрежа $\varnothing 80$ у зонама једнопородичног (индивидуалног) становања ће се реконструисати на минимални пречник $\varnothing 100$. Реконструисати делове мреже и прикључке који су изведени од азбест-цемента и челичних цеви на пластику (ПВЦ и полиетилен 10 бара) која као цевни материјал задовољава важеће нормативе и стандарде. Делове трасе који се воде испод коловоза изместити у зелену површину ако постоје могућности. Реконструкцију водоводне мреже вршити према посебним условима ЈКП „Водовод и канализација, Панчево а у складу са правилима за полагање нове водоводне мреже.

- Услови за новопланирану водоводну мрежу

За постојеће и планиране ширине улица у насељу предвиђена је једна примарна и једна секундарна водоводна траса у уличном профилу. У деловима предметне градске зоне где је планирано вишепородично становање, поставити нову мрежу водовода пречника не мањег од $\varnothing 150$, а у деловима са планираним једнопородичним становањем не мањег $\varnothing 100$. Новоизграђене водоводе повезати са постојећом водоводном мрежом у прстен у складу са техничким могућностима. Трасе будућег водовода водити ван коловоза. Трасу водити у зони између дрвореда и коловоза са супротне стране од путне јавне расвете. Трасу не постављати испод отворених канала постављених дуж саобраћајнице већ на минимум 1,0 метар од горње ивице косине канала. Трасе ускладити са трасама постојећих и планираних градских инсталација. Минимална хоризонтална растојања су 0,6м, а оптимална 1,0 метар. У случају мањих међусобних растојања неопходно је водовод поставити у заштитну колону. Дубина уличног водовода би требало да се креће између 1,0 и 1,20 метара. При укрштању са канализацијом водовод се мора водити изнад канализације на минималном растојању од 0,5м. Пролазак водоводних цеви кроз шахтове и друге објекте канализације није дозвољен. Пролазе водовода испод коловоза извести под правим углом (најкраћом могућом трасом) и обезбедити заштитном колоном. Слепе краке у насељу завршавати хидрантима ради испирања мреже.

Будући радно пословни комплекси се могу снабдевати технолошким и противпожарним водама из сопствених водоводних система. Из насељског водовода ће се снабдевати водом искључиво за санитарне потребе. Локални системи водоснабдевања (бунари) унутар радних зона се не смеју спајати са насељским водоводом.

Нова дистрибутивна водоводна мрежа ће се везати на најближи примарни вод, а према посебним условима ЈКП „Водовод и канализација, Панчево.

- Услови за прикључење водоводне мреже

- Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.

- За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.

- Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.

- Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.
- Услови за реконструкцију/изградњу водоводних објеката и постројења

Све арматуре (затвараче, рачве, вентиле и др.) на цевоводима обавезно смештати у шахтове. Шахтове лоцирати на самој траси уличног водовода. У случају да је неопходно изградити надземни објекат за смештај већег постројења (пумпне станице и др) неопходно је обезбедити парцелу минимално потребних димензија унутар регулационе линије (ван уличног профила) са колским приступом и потребном инфраструктуром.

Канализациона мрежа и објекти

ФЕКАЛНА

У Панчеву је изграђен сепаратни канализациони систем што подразумева одвојене системе фекалне и атмосферске канализације. Предметна зона има претежно радно-пословни карактер тако да се поред санитарне отпадне воде испуштају и значајне количине технолошких отпадних вода. У зони Кудељарског нисипа не постоји изграђена фекална канализација осим колектора Ø400 за војни комплекс који је прикључен на постојећи колектор Ø500 у Ул. Стевана Шупљикца. Урађена је пројектна документација за фекални колектор дуж Ул. Ослобођења (Новосељански пут) и секундарну канализацију на Кудељарском насипу и тренутно се изводе радовима на терену.

У профилима главних и сабирних градских улица планира се постављање примарних колектора и секундарне канализационе мреже, док се у стамбеним и интегрисаним улицама планира искључиво секундарна канализациона мрежа.

Неопходно је продужити постојећу и изградити нову канализацију у улицама где она не постоји за потребе прикључења новопланираних потрошача воде. Планом се предвиђа изградња пумпне станице у зони Новосељанског пута којом ће се будући канализациони систем спојити са постојећим градским колекторима како би се отпадне воде одвеле на будуће централно постројење за пречишћавање отпадних вода.

АТМОСФЕРСКА

У зони Кудељарског нисипа не постоји изграђена атмосферска канализација осим у Ул. Стевана Шупљикца где је изграђена атмосферска канализација за потребе насеља Котеж.

Што се тиче каналске мреже у оквиру грађевинског реона Пначева постоје три главна отворена канала која су на неким краћим деоницама чак и зацељена. Сва три канала се уливају у Надел. У зони Кудељарског насипа на северној страни града, налази се такозвани канал "МЛЕКАРА" дужине 2100 метара, затим нешто јужније, такође у зони Кудељарског насипа, канал "ПАНЧЕВАЧКИ-33" у дужини од 5580 метара (стационажа од км 5+580 до 6+580). Канали су у функцији иако су на граници употребљивости због недовољног одржавања и одлагања неопходних санација.

Канали су у функцији иако су на граници употребљивости због недовољног одржавања и одлагања неопходних санација. Планом се предвиђа могућност изградње нових деоница отворене каналске мреже којима ће се спојити сливна подручја. Такође се оставља могућност изградње цевних колектора у уличним профилима и дренажних система са неопходним препумпним станицама и уставама на каналској мрежи. Реципијент за зацељене системе ће бити отворена каналска мрежа. Трасе и остали елементи каналске и дренажне мреже биће дефинисани пројектно техничком документацијом у зависности од конкретних концептуалних решења у датом тренутку. Мрежа отворених канала дуж уличних саобраћајница (1м од ивице коловоза) се у првој фази задржава као једино решење. Канали су земљани и првенствено служе као упојни канали. Каналску мрежу је неопходно функционално ревитализовати.

Обновити и заштитити цевне пропусте. Извршити неопходна спајања на примарну каналску мрежу (Панчевачки-33).

○ Услови за постојећу канализациону мрежу

Реконструкција постојеће канализације подразумева измештање трасе, замену цевног материјала, корекцију пречника цеви или специфичне интервенције у циљу санирања места хаварија на мрежи. Услови за реконструкцију постојеће мреже су идентични са правилима градње за нову мрежу. Деонице које се реконструишу, измештају или санирају би требало одвојити постојећим или новим шахтовима (узводни и низводни крај) у односу на део трасе који се не реконструише. Трасе водити испод коловоза осим ако је ширина уличног профила довољна за постављање трасе у зеленом појасу чиме би се избегло рушење саобраћајнице. Реконструкцију постојеће канализационе мреже извести према посебним условима ЈКП „Водовод и канализација„ Панчево.

Неопходно је изместити делове трасе који падају ван градских парцела то јест нису на земљишту јавне намене и вратити трасе у новопланиране регулације улице.

○ Услови за новопланирану канализациону мрежу

Атмосферску канализацију у насељу постепено превести из система отворених канала у цевну канализацију. Пројектно техничком документацијом ускладити будућу цевну канализацију и део постојеће отворене каналске мреже која ће се задржати у крајњој фази. Зацевљену атмосферску канализацију спојити са примарним каналом према важећим прописима и решењем према условима надлежног јавног водопривредног предузећа. Усвојена је рачунска киша од 140 л/сек/хектару.

Новоизграђену канализацију повезати са постојећим колекторима у складу са техничким могућностима то јест остварити максимално могуће дубине секундарних колектора ради могућег ширења гравитационе мреже.

Фекалну и атмосферску канализацију предвидети од ПЕ или од ПВЦ цеви пречника не мањег за фекалну Ø250мм, а за атмосферску Ø300мм.

Минимална дубина на најузводнијем крају не сме да буде плића од 1,50м.

Спајање канала са различитим пречницима предвидети «врх у врх» цеви са минималним конструктивним каскадама.

Оптимально растојање између уличних шахтова би било око 40 метара (160 Ø) али не веће од 80 метара.

Минимални падови за ПВЦ цеви не би требало да буду мањи од 2,5‰ за Ø250мм и 2,2‰ за Ø300мм.

Трасе фекалне и атмосферске канализације водити испод коловоза по осовини коловозних трака. Евентуално у широким уличним профилима је могуће поставити трасе фекалне двострано али уз претходну техно-економску анализу.

Отворене канале поставити уз саобраћајницу али на минимално безбедном растојању од ивице коловоза (1м). Профиле канала прилагодити ширини уличних профила и специфичном отицају. Ако је неопходно смањити профил канала, тада се канали могу обложити (природним или вештачким материјалима), чиме би се повећала брзина отицања, а тиме и њихова пропусна моћ.

○ Услови за прикључење канализационе мреже

Канализација

• Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.

- За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.
 - Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.
 - Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете.
 - У оквиру радно пословних комплекса неопходно је изградити системе примарног пречишћавања отпадних вода пре прикључења на градску канализациону мрежу. Квалитет вода после предtretмана мора задовољавати критеријуме из Општинске одлуке о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију.
 - У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели или испуштањем у отворену каналску мрежу уз претходни примарни третман уљним сепараторима и таложницима.
 - У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник.
- Услови за реконструкцију/изградњу канализационих објеката и постројења

Црпне станице у систему фекалне и атмосферске канализације радити као шахтне и поставити их у саму трасу канализације. У случају да се појави потреба за већим објектом (надземним), неопходно је обезбедити парцелу минимално потребних димензија унутар регулационе линије (ван уличног профила) са колским приступом, манипулативним простором и потребном инфраструктуром. Објекте и постројења на отвореној каналској мрежи радити у профилу (регулацији) канала према условима надлежног јавно комуналног и водопривредног предузећа.

Водопривредни услови

Постојећи канали "Панчевачки 33" и "Млекара" који се уливају у Надел прелазе делом преко земљишта у приватној својини, често неприступачни, недоступни за одржавање и веома запуштени. Поред основне функције одвођења подземних и површинских вода, домаћинства испуштају у ове канале и отпадне воде.

Према Плану ови отворени канали задржавају своју основну функцију, али сада више неће бити одводњавање само пољопривредног подручја, већ и градског јер ће се омогућити и прикључење дела будуће атмосферске канализације на Кудељарском насипу. Планира се постављање црпне станице на низводном крају која ће у критичним периодима повећати протицај у каналској мрежи (пре проласка испод Новосељанског пута). Канали су пројектовани са падом дна од 0,1‰, ширином у дну од 1,0м и нагибом косина од 1:1,5. Пројектована пропусна моћ канала је 0,54м³/сек то јест 0,41м³/сек. Дуж канала са једне или обе стране неопходно је урадити инспекционе стазе ширине од 4 до 7 метара. Косине канала се могу обложити бетонским плочама. У канале се могу испуштати само атмосферске воде које су по категоризацији квалитета друге класе. Никако се не смеју испуштати употребљене воде (фекалне и технолошке).

- Атмосферске и условно чисте технолошке отпадне воде (расхладне и сл.) чији квалитет одговара другој класи воде, могу се без пречишћавања одвести у јавну канализациону мрежу, а затим преко уређених испуста у хидромелиоративне канале.
- За индустријске комплексе у радним зонама су неопходни локални предtretмани (таложници и уљни сепаратори) пре упуштања у систем насељске атмосферске канализације, како се не би угрозио квалитет површинских и подземних вода.
- санитарно фекалне отпадне воде и технолошке отпадне воде могу се испуштати у канале и Дунав само у случају да својим квалитетом не угрожавају другу »Б« класу реципијента. Препорука је да параметри буду у следећим границама:
БПК5 ср.дневни до 25мг/л

суспендоване материје	до 30мг/л
ХПК	до 125 мг/л
укупан азот	до 15мг/л
укупан фосфор	до 2мг/л

штетне и опасне материје у складу са Правилником о опасним материјама у водама (Сл. гласник СРС бр. 31/82).

• Квалитет вода после предtretмана мора задовољавати критеријуме из Општинске одлуке о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију.

Комплетни водопривредни услови су приложени у оквиру Документационе основе.

Б1.2.4.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура

Електроенергетска мрежа и постројења

Према условима ЈП Електомрежа Србије, наш број, 51-13/2010 од 29.10.2010., наведено је:

Делом подручја овог плана прелазе далеководи 110kV број 1104 „Панчево 2“-„Панчево 3“, 1105 „Панчево 2“-„Панчево 3“, 1109 „Београд 7“- „Панчево 2“, 1153 „Београд 7“- „Панчево 2“, и 1145/2 „Качарево“- „Панчево 2“, као и далековод 220kV број 254 „Панчево 2“-„Зрењанин“.

Свака градња испод и у близини далековода као и засађивање стабала, условљена је Техничким прописима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV(Сл.лист СФРЈ бр.65 из 1988.године и Сл.лист СРЈ број 18 из 1992.год), техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења ЈУС Н.ЦО. 105 ("Службени лист СФРЈ", бр. 68/86), Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења, Заштитом од опасности ЈУС Н.ЦО. 101 ("Службени лист СФРЈ", бр. 68/88), Законом о заштити од нејонизујућих зрачења ("Службени гласник РС", бр. 36/09), као и условима надлежног предузећа;

За добијање сагласности за изградњу објекта испод и у близини далековода чији је власник ЈП Електромрежа Србије, потребна је сагласност ЈП Електромрежа Србије ;

Сагласност се даје на елаборат који треба да се изради, у коме је потребно дати тачан однос предметног далековода и објекта који се планирају, уз задовољење горе поменутих Техничких прописа.

Препорука ЈП Електромрежа Србије је да се било који објекти, а нарочито објекти за сталан боравак људи граде што даље од постојећих далековода у зони(мин.25м за ДВ-е110kV; 30м за 220kV; 40м за 400kV(рачунато од осе далековода са једне стране, исто толико и са друге стране)), уз израду наведеног елабората.

Око надземних далековода 20 kV и 35 kV коридор је 20 m (рачунато од осе далековода са једне стране, исто толико и са друге стране).

Део града обухваћен овим планом снабдева се електричном енергијом из постојеће трансформаторске станице “-„Панчево 3“110/20/10 kV. Напајање се врши преко постојеће 20kV средњенапонске мреже и одговарајућих трафостаница. Постојеће трансформаторске станице у индустријским зонама нису власништво „Електровојводине“ д.о.о. Нови Сад-„Електродистрибуција Панчево“ Панчево и из њих се напајају постојећи потрошачи на овој локацији.

У складу са повећаним бројем потрошача, као објекта који се интензивно граде у Скадарској и Охридској улици, и просецима ових улица, дати су услови за изградњу нових трансформаторских станица и за одговарајуће коридоре 20kV и 0,4kV јер постојећи објекти трансформаторских станица не могу да задовоље нарасле потребе.

○ **Услови за постојећу електроенергетску мрежу**

Предвиђена је реконструкција постојеће 10kV кабловске и ваздушне мреже у 20kV кабловску или ваздушну мрежу ;

○ **Услови за новопланирану електроенергетску мрежу**

Предвиђени су коридори за средњенапонску мрежу. Средњенапонска мрежа изводиће се кабловски или ваздушно. У зонама раскрсница предвиђено је спајања коридора у свим правцима ;

Планирани су коридори за нисконапонску мрежу. НН мрежу изводити подземно- кабловски или ваздушно. Кабловску мрежу предвидети дужином целе улице ,траса са обе стране улице, на растојању од 50cm од регулационе линије, са ширином кабловског канала на мањим од 50 cm. У зонама раскрсница предвидети спајања коридора у свим правцима.

○ Општи услови извођења средњенапонске и нисконапонске мреже:

- Кабловска средњенапонска мрежа изводи се 20kV каблом типа ХНЕ 49А 3Х(1Х150mm²);
- Ваздушну средњенапонска мрежа изводи се 20kV голим проводницима типа АИЋ 3Х 50mm² или проводницима типа АИЋ 3Х 95mm² на бетонским стубовима;
- НН мрежу извести кабловски, каблом типа РРОО А 4Х150 mm²
- Ваздушну НН мрежу изградити на бетонским стубовима, самоносећим кабловским снопом 3Х70+61,5+2Х16 mm²;

Основна правила грађења за електроенергетску инфраструктуру за подручје обухвата Плана су:

- високонапонска мрежа (110 kV, 220 kV, 400 kV) се може градити надземно на пољопривредном земљишту, по могућности у већ постојећим електроенергетским коридорима или подземно;
- око надземних 110 kV далековода обезбедити коридор 25 m са обе стране од осе далековода, око 220kV далековода 30 m са обе стране осе далековода, а око 400 kV далековода 40 m од осе далековода са обе стране;
- око надземних далековода 20 kV и 35 kV коридор је 20 m (рачунато од осе далековода са једне стране, исто толико и са друге стране);
- грађење објеката у овом коридору, као и засађивање стабала мора бити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kV до 400kV ("Службени лист СФРЈ", бр. 65/88 и 18/92), у складу са техничким условима заштите подземних металних цеговода од утицаја електроенергетских постројења ЈУС.Н.СО. 105 ("Службени лист СФРЈ", бр. 68/86), заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења, заштитом од опасности ЈУС.Н.СО. 101 ("Сл. лист СФРЈ", бр. 68/88), Законом о заштити од нејонизујућих зрачења ("Службени гласник РС", бр. 36/09), као и условима надлежног предузећа;
- електроенергетску мрежу градити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kV до 400kV ("Службени лист СФРЈ", бр. 65/88 и 18/92);
- проводнике електроенергетског вода постављати на гвоздене, односно бетонске стубове;
- паралелно вођење и укрштање електроенергетске инфраструктуре са саобраћајном, водoprивредном, енергетском и телекомуникационом инфраструктуром мора бити у складу са условима надлежних предузећа за инфраструктуру;
- минимална удаљеност електричног стуба од земљишног појаса пута при укрштању, треба да буде од 5-40 m у зависности од категорисаности пута, односно по условима надлежног предузећа за путеве;

- минимална висина најнижих високонапонских проводника треба да буде око 7,5m, при укрштању са путевима, односно по условима надлежног предузећа за путеве;
- минимална удаљеност електричног стуба од пружног појаса неелектрифициране пруге при укрштању треба да буде од 5,0-10,0 m, а минимална висина најнижих проводника 7,0 m, односно по условима надлежног предузећа;
- минимална удаљеност електричног стуба од пружног појаса електрифициране пруге при укрштању, треба да буде минимално 15,0 m, а минимална висина најнижих проводника 12,0 m, односно по условима надлежног предузећа.
- електроенергетска мрежа у граду може бити надземна, грађена на бетонским и гвоздено решеткастим стубовима, и подземна;
- стубове поставити ван колских прилаза објектима, минимум 0,5m од саобраћајница;
- у центру насеља, парковским површинама, зонама за спорт и рекреацију, светиљке за јавно осветљење поставити на канделаберске стубове;
- у деловима насеља где је електроенергетска мрежа грађена надземно, светиљке јавног осветљења поставити на стубове електроенергетске мреже;
- за расветна тела користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја;
-
- дубина полагања каблова треба да буде најмање 0,8 m;
- при паралелном вођењу енергетских каблова до 10 kV и телекомуникационих каблова, најмање растојање мора бити 0,50 m, односно 1,0 m за каблове напона преко 10 kV;
- при укрштању енергетских и телекомуникационих каблова угао укрштања треба да буде око 90°;
- није дозвољено полагање електроенергетских каблова изнад телекомуникационих, сем при укрштању, при чему минимално вертикално растојање мора бити 0,5 m;
- паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни, при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,50 m;
- није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације;
- при укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,3 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5 m.
- Приликом укрштања и паралелног вођења енергетских каблова са другим инсталацијама придржавати се важећи техничких прописа, а у складу са Техничким препорукама бр.3 (ЕПС)-Избор и полагање енергетских каблова у дистрибутивним мрежама 1KV, 10KV, 20KV, 35KV.
- Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у складу са „Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења” (Сл.лист СРЈ бр. 11/96).

○ Услови за прикључење електроенергетске мреже

Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево .

Планирати коридоре за средњенапонску мрежу, средњенапонску мрежу извести кабловски (подземно), или, у зависности од намене зоне, ваздушно.

Планирати коридоре за нисконапонску мрежу. НН мрежу извести подземно, кабловски, или, у зависности од намене зоне, ваздушно.

За планиране радне, пословне и индустријске зоне планирана СН и НН мрежа је подземна.

Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз;

Укрштања постојећих високонапонских каблова са новим профилем улице решавати за свако место укрштања посебно у складу са техничким прописима.

Постојеће енергетске каблове, који су у експлоатацији, а чија траса се не поклапа са будућим трасама неопходно је изместити у трасе дефинисане урбанистичким условима, а уколико то није могуће, предвидети изградњу нових деоница каблова, да би се енергетски водови задржали у функцији.

Забрањено је водити каблове испод саобраћајница, изузев на местима укрштања. За ту сврху потребно је предвидети у свим раскрсницама (у свим правцима) полагање потребног броја цеви $\varnothing 110$ (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандарним ознакама, а резервне цеви на крајевима затворити одговарајућим прибором.

Постојеће каблове, који на местима укрштања нису у кабловицама поставити у дводелне кабловице које се полажу на бетонској кошуљици дебљине 10cm.

○ Услови за реконструкцију/изградњу електроенергетских објеката и постројења

На основу планираног раста потрошње планирана је изградња ТС 20/0,4 kV / kV са одговарајућим коридором 20 kV и 0,4 kV коридором. Трансформаторске станице планиране су у близини нових пословних и стамбених објеката, (за мање потрошаче и за јавну потрошњу, јавно осветљење и слично), према графичком прилогу. Напајање трансформаторских станице изводиће се двострано, кабловски са најповољнијег места прикључења.

- Трафостанице градити као зидане, монтажно-бетонске (МБТС) и стубне (СТС), за рад на 20 kV напонском нивоу;
- За трансформаторске станице типа 2x630 kVA предвидети простор минималне површине 35,75m², правоугаоног облика минималних димензија 6,5m x 5,5m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање шеснаест 0.4kV кабловска вода и два 20 kV кабловска вода, или осамнаест кабловских цеви $\varnothing 110$ mm, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m
- За трансформаторске станице типа 1x630 kVA предвидети простор минималне површине 22 m², правоугаоног облика минималних димензија 4 m x 5,5m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање осам 0.4kV кабловска вода и два 20 kV кабловска вода, или десет кабловских цеви $\varnothing 110$ mm, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m
- Стубна трафостаница се може градити у линији постојећег надземног вода или ван њега на парцели власника (корисника), најмање 3,0m од других објеката;

Комплекс трансформаторских станица 20/0,4 kV и електроенергетских водова 1 kV и 20 kV :

- Ова правила утврђују услове грађења, реконструкције и повећања капацитета постојећих и нових трансформаторских станица 20/0,4 kV (у даљем тексту: ТС 20/0,4 kV) и електроенергетских водова 1 kV и 20 kV дефинисана су за све намене простора које се прикључују на електроенергетску мрежу.
- У компактним градским блоковима ТС 20/0,4 kV могу се поставити: у оквиру објеката и на слободном простору у оквиру блока. У оквиру блока ТС 20/0,4 kV може да се гради као подземни или надземни објекат. Надземни објекат за смештај ТС 20/0,4 kV може бити монтажни или зидани.
- У отвореним градским блоковима ТС 20/0,4 kV могу се поставити: у оквиру објекта, у зеленим површинама и на површинама за паркирање. Објекти се граде као подземни или надземни објекти. Надземни објекти могу бити монтажни или зидани.
- У блоковима индивидуалног становања ТС 20/0,4 kV могу да се граде: у оквиру објекта, на грађевинској парцели и на јавној површини. ТС 20/0,4 kV може бити приземан објекат или стубна ТС 20/0,4 kV. Приземна ТС 20/0,4 kV може бити зидани или монтажни објекат.

- У приградским насељима ТС 20/0,4 kV граде се: у оквиру објекта, на грађевинској парцели и на јавној површини. ТС 20/0,4 kV може бити приземан објекат или стубна ТС 20/0,4 kV . Приземна ТС 20/0,4 kV може бити зидани или монтажни објекат.
- У зонама привредне делатности ТС 20/0,4 kV могу се поставити: у објекту у оквиру комплекса појединачних корисника, на слободном простору у оквиру комплекса појединачних корисника и на јавним површинама. ТС 20/0,4 kV могу бити приземни објекат или стубне ТС 20/0,4 kV . Приземни ТС 20/0,4 kV могу се градити као монтажни или зидани објекти.
- У градским зонама које представљају просторно-културно-историјску целину ТС 20/0,4 kV се постављају у сарадњи са Заводом за заштиту споменика културе града Панчева.
- Сарадња са Заводом за заштиту споменика културе града Панчева је обавезна и када се ТС 20/0,4 kV поставља у постојећи објекат који је под третманом заштите.
- У зонама зелених јавних површина ТС 20/0,4 kV граде се уз сагласност ЈКП „Зеленило” и то: као подземне, у изузетним случајевима као приземни објекат. Зидани или монтажни објекат ТС 20/0,4 kV се не ограђује и нема заштитну зону.
- Ниво буке који емитује ТС 20/0,4 kV мора се ограничити уградњом одговарајућих изолационих материјала у зидове објеката како би ниво буке био испод 40 db дању и 35 db ноћу. Да би се спречио негативни утицај на животну средину у случају хаварија због изливања трафо-уља, потребно је испод трансформатора изградити каде или јаме за скупљање трансформаторског уља.
- До сваке ТС 20/0,4 kV мора се обезбедити приступни пут до најближе јавне саобраћајнице, минималне ширине 2,5 м.
- Уколико се објекат ТС 20/0,4 kV поставља у постојећи објекат, мора се прибавити сагласност власника (корисника) станова или пословног простора.
- Уколико се објекат ТС 20/0,4 kV прислања уз постојећи објекат мора се прибавити сагласност власника (корисника) станова или пословног простора чији се прозорски отвори налазе на страни зграде уз коју се поставља ТС 20/0,4 kV .
- Уколико се ТС 20/0,4 kV гради на јавној површини у зони раскрснице, њен положај мора бити такав да не угрожава прегледност, безбедност и комфор кретања свих учесника у саобраћају.
- До ТС 20/0,4 kV, односно између постојећих ТС 20/0,4 kV могуће је изградити прикључне електроенергетске водове 1 kV и 20 kV. За ТС 20/0,4 kV које се граде или су изведене на простору електроенергетска мрежа 1 kV и 20 kV гради се искључиво подземним водовима. Електроенергетска мрежа може да се гради подземним и надземним водовима у индивидуалном и приградском становању и у привредним зонама.
- Подземни електроенергетски водови 1 kV и 20 kV полажу се испод јавних површина (испод тротоарског простора, изузетно испод коловоза саобраћајница, испод слободних површина, испод зелених површина, дуж пешачких стаза, испод паркинг простора итд.) и грађевинских парцела, уз сагласност власника, односно корисника.
- Подземни електроенергетски водови 1 kV и 20 kV постављају се у ров минималне дубине 0,8 метара, ширине у зависности од броја каблова (за један кабл ширине 0,4 метра, а за пет каблова ширине 0,95 метара). Каблови се полажу благо вијугаво због компензације слегања тла и температуре. Каблови се полажу у слоју постелице од песка или ситно зрнасте земље дебљине 0,20 метара. На свим оним местима где се могу очекивати већа механичка напрезања тла или постоји евентуална могућност механичког оштећења кабловских водова, електроенергетски водови 1 kV и 20 kV полажу се искључиво кроз кабловску канализацију или кроз заштитне цеви. Кабловска канализација се примењује на прелазима испод коловоза улица, путева, трамвајских шина, железничких пруга, колских пролаза и др.
- Надземни електроенергетски водови постављају се на стубове. Стубови се постављају на јавним површинама или на грађевинским парцелама, уз сагласност власника (корисника) парцела.
- Код пројектовања и изградње трансформаторских станица ТС 20/0,4 kV и електроенергетских објеката 1 kV и 20 kV обавезни су поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда, закона и норматива из ове области.

- Типске објекте позиционирати тако да се на најбољи начин уклопе у околни амбијент. Код зиданих објеката избором фасадних материјала, текстура и боја максимално се уклопити у околни амбијент.

○ **Услови за јавно осветљење**

Јавно осветљење на овом простору је малог интензитета (осветљај је веома мали). Применом нових технологија и режима постићи ће се ефикасност и рационалност јавног осветљења.

Планира се одговарајућа јавна расвета за све коловозне и пешачке комуникације. Каблове средњег, ниског напона и јавне расвете по потреби стављати у исту трасу.

За будућу расвету улица и саобраћајница препоручују се светилке са натријумовим изворима светла а за шеталишта и паркове са метал халогеним изворима светла.

Напајање јавног осветљења кабловима РРОО А 4Х35мм² са полагањем ужета за уземљење између стубова јавног осветљења;

○ **Услови за декоративно осветљење јавних површина и објеката**

Осветљење саобраћајница, тргова, пешачких стаза осветлиће се одговарајућим светилкама и светлосним извором .

Јавно осветљење комплекса пројектовати тако да се уклопи у опште осветљење амбијента.

Телекомуникациона мрежа и објекти

На предметном подручју за Кудељарски насип до Власинске улице предвиђена је изградња приступне кабловске, мреже на подручју ИС „Миса“ кабл 5 на чијем је подручју и Скадарска улица.

○ **Услови за постојећу телекомуникациону мрежу**

На подручју Новосељански пут иза Надела не постоји телекомуникациона инфраструктура.

Потребно је испланирати и изградити телекомуникациону инфраструктуру, која ће обезбедити квалитетне услуге за будуће објекте на датом подручју.

○ **Услови за новопланирану телекомуникациону мрежу**

Изградњом одговарајуће ТТ мреже обезбедиће се приступ свим будућим објектима приводном ТК канализацијом до постојеће ТК канализације која б се градила дуж главних прилазних саобраћајница (капацитети ТК канализације и ТК мреже прилагодиће се будућим потребама повезивања на мрежу планираних објеката у овој зони)

Примарна и секундарна мрежа радиће се кабловски, односно подземно

Каблови се постављају директно у земљу, те ТТ мрежа треба да заузима коридоре са обе стране улице(за реализацију приступне мреже, обезбедиће се две трасе, односно трасе са обе стране улице, на прописаном одстојању у односу на друге инсталације).

Паралелно са ДСЛ кабловима у исту трасу (у исти ров) положиће се цеви за оптичке каблове.

У јавној површини треба поставити изводни стубић од кога би се полагали приводни каблови;

Претплатнике треба прикључити на основни кабл који се везује на МСАН централу, реализовано подземним прикључком са минималним капацитетом кабла 1x4 од извода до објекта(зависно од претплатникових потреба);

Минимални број прикључака за физичка лица је два прикључка по домаћинству, за правна лица је два прикључка по локалу;

Од самостојећег ормарића(који се монтира на јавној површини) потребно је положити подземни кабл до објекта;

Каблови се завршавају у ВВД кутијама које се монтирају на спољашњој фасади објекта, у делу који је заштићен од страног лица;

У деловима који су недоступни за овакву реализацију, прикључак треба реализовати ваздушно, али у посебним случајевима;

Капацитет основног кабла зависи од броја прикључака;

На местима где се планира ископ рова за главни кабл, планирати у исти ров са мрежним ДСЛ кабловима полагање ПЕ цеви \varnothing 40mm, због оптичких каблова;

Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима :

ТТ мрежу градити у коридорима саобраћајница;

Дубина полагања ТТ каблова треба да је најмање 0,8 m;

При паралелном вођењу телекомуникационих и електроенергетских каблова до 10 kV најмање растојање мора бити 0,5 m и 1,0 m за каблове напона преко 10 kV. При укрштању, најмање вертикално растојање од електроенергетског кабла мора бити 0,5 m, а угао укрштања око 90°;

При укрштању телекомуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода, канализације, вертикално растојање мора бити најмање 0,3 m;

При приближавању и паралелном вођењу телекомуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода и канализацијом хоризонтално растојање мора бити најмање 0,5m.

о Услови за прикључење телекомуникационе мреже

Прикључење објеката према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.

Пре почетка извођења било каквих радова у близини ТТ објекта, неопходно је проверити положај истих ручним ископом у присуству одговорног радника Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.

Земљани радови, ископ, затрпавање и набијање испод, изнад и у непосредној близини ТТ објекта , може се вршити само ручно, а никако машинама које могу да изазову оштећења на ТТ објектима.

За реализацију приступне мреже, обезбедиће се две трасе, односно трасе са обе стране улице, на прописаном одстојању у односу на друге инсталације. Приликом дефинисања трасе ТТ инсталација морају се обезбедити следећа минимална растојања :

врста подземног или надземног објекта	хоризонтална удаљеност(м)	вертикална удаљеност(м)
гасоводи средњег и ниског притиска	0,4	0,4
Електроенергетски кабл до 10kV	0,5	0,5
Електроенергетски кабл	1	0,5

преко 10kV		
нафтоводне цеви	0,3	0,3
водоводне цеви	0,6	0,5
цевоводи канализације	одводне 0,5	0,5

Капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинстава

Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

○ **Услови за реконструкцију/изградњу телекомуникационих објеката и постројења**

Планирана је према графичком прилогу локација за смештај телекомуникационе опреме, која би са матичном централом била повезана оптичким кабловима.

- објекти за смештај телекомуникационих уређаја фиксне, мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зонама привредне делатности, у објекту у оквиру појединачних корисника, у оквиру комплекса појединачних корисника;
- слободностојеће антенске стубове, као носаче антена по могућности градити у привредним зонама и ободима насеља;
- слободностојећи антенски стубови, као носачи антена не могу се градити у комплексима школа, вртића, домовима здравља, старачким домовима и сл.;
- у централним деловима насеља као носаче антена користити постојеће антенске стубове;
- објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни;
- комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени;
- напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4 kV;
- до комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут минималне ширине 3,0 m до најближе јавне саобраћајнице;
- слободне површине комплекса озеленити.

КДС мрежа и објекти

У обухвату овог плана не постоји КДС мрежа.

○ **Услови за постојећу КДС мрежу**

У обухвату овог плана не постоји КДС мрежа. За квалитетан пријем и дистрибуцију радио и TV сигнала, интернета, изградиће се кабловски дистрибутивни систем.

○ **Услови за новопланирану КДС мрежу**

КДС мрежа ће се градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно;

КДС градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места КДС полагасти у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији;

○ **Услови за прикључење КДС мреже**

КДС мрежа ће се градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

○ **Услови за реконструкцију/изградњу КДС објеката**

- објекти за смештај телекомуникационих уређаја фиксне, мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зонама привредне делатности, у објекту у оквиру појединачних корисника, у оквиру комплекса појединачних корисника;
- слободностојеће антенске стубове, као носаче антена по могућности градити у привредним зонама и ободима насеља;
- слободностојећи антенски стубови, као носачи антена не могу се градити у комплексима школа, вртића, домовима здравља, старачким домовима и сл.;
- у централним деловима насеља као носаче антена користити постојеће антенске стубове;
- објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни;
- комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени;
- напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4 kV;
- до комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут минималне ширине 3,0 m до најближе јавне саобраћајнице;
- слободне површине комплекса озеленити.

Б1.2.4.5. Термоенергетска инфраструктура

Индивидуално становање, пословни објекти, индустрија обухваћено овим планом као и Пољопривредна школа Јосиф Панчић користе локални начин загревања оним енергентом који из економских, хигијенских и естетских разлога највише одговара. За грејање користе чврста и течна горива. Осим ових доминантних енергената користи се у мањем обиму и електрична енергија.

У обухвату плана и у непосредном окружењу има изграђених ТЕРМОЕНЕРГЕТСКИХ ОБЈЕКТА И ОБЈЕКТА ЛИНИЈСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ:

- Топлана Котеж,
- котларнице на чврста и течна горива које нису у саставу ЈКП“Грејање“
- индивидуална ложишта у домаћинствима
- вреловод Топлана Котеж – Тесла – Стрелиште

- челични гасовод високог притиска РГ-04-07 Батајница - Панчево, РЈ ТРАНСПОРТ
- челични гасовод средњег притиска до 6 бар-а (градски прстен) – РЈ Дистрибуција Осим Топлане на Котежу подручје обухваћено овим планом није гасификовано .
- нафтовод Нови Сад - Панчево (ДН-2) пречника 18" са оптичким каблом за систем даљинског управљања и системом катодне заштите

На **Котежу II**, постојећа инсталирана снага реонске топлане је 53 MW. У протеклом периоду, изграђен је вреловод од топлане Котеж до насеља Стрелиште и натај начин је почела изградња градског система вреловода који је предвиђен Студијом топлификације и гасификације Панчева. Овај вреловод омогућио је повезивање и гашење котларница у насељу **Тесла** и **Стрелиште**. Топлана на **Котежу II**, као основни енергент користи земни гас.

Нафтоводи и гасовод пресецају обухват плана и ограничавајући су фактори када је питању намена простора и градња објеката.

Циљеви и стратегија развоја термоенергетике Панчева, дефинисани су Генералним урбанистичким планом Панчева (2012).

Сировинску базу за централизовано и децентрализовано снабдевање града Панчева топлотном енергијом чине: мазут, лож уље (производи Рафинерије) и природни гас (постојеће гасно чвориште, ГРЧ). У ГУП-у Панчева природни гас је дефинисан као најекономичнији и најеколошкији.

На подручју обухваћеном овим планом, потрошачи се снабдевају топлотном енергијом путем гасних котларница, индивидуалним ложиштима и из оних енергената који им економски и еколошки највише одговарају.

Решавањем проблема у термоенергетици доћи ће се до великог помака и у заштити човекове околине у Панчеву. Да би се проблем решио или бар делимично ублажило аерозагађење, неопходни циљеви су:

- организована преоријентација топлотних извора који користе "прљава" горива на "чисто" гасовито гориво. Постојеће топлотне изворе у којима би се предвиђала субституција горива, одабрати тако, да се уз одређена грађевинска прилогађавања могу користити као гасне котларнице, у складу са позитивним законским прописима.
- Подразумева се коришћење природног гаса као основног енергента;
- гашење индивидуалних нееколошких топлотних извора и омогућавање власницима индивидуалних објеката избор система грејања а све у зависности од техничких могућности и економске оправданости;
- строго спровођење топлотне заштите објеката у смислу законских норми и увођење мерача потрошње топлотне енергије и енергената, користећи најсавременије регулационе и контролне уређаје и инструменте, а све у циљу штедње и рационалне потрошње енергије и континуалне контроле испуста штетних, загађујућих материја из ложишта термоенергетских постројења.

Топлификација

За пословне трговинске зоне као и за стамбено пословне зоне даје се могућност топлификације из Топлане Котеж која је у непосредном окружењу локација где је планирана изградња објеката ове намене.

У наредном периоду у ТО Котеж потребна је:

- Уградња новог котла снаге 35 MW и котла или когенеративног гасног мотора снаге 5 MW
- доградња димњака до потребне висине за неометано коришћење и алтернативног горива (2011 год.)
- Замена дотрајалих котлова 2 X 23,3 MW, котловима од 25 MW. Укупна инсталисана снага топлане са новим енергетским изворима износиће око 90 MW (2015 год.)
- створање услова за коришћење алтернативних извора енергије (сунце, гео - термални извори енергије, биомаса...) почев од 2011

Снага топлане треба да износи:

		2011 г.	2015 г.	2020 г.	2025 г.
Конзум	Q_k [MW]	67	77	94	113
Потребна снага топлотног извора	Q_k [MW]	52,8	61,6	75,2	90,4
Инсталисана снага у извору	Q_k [MW]	53,6	90	90	90

За потребе топлификације потребно је обезбедити довољне количине гаса у градском гасоводу. Уколико се укаже потреба могу се извести нови гасоводи средњег притиска.

Главни крак топловода извешће се у улици Скадарској и на њега ће се прикључити евентуални потрошачи.

ЈКП ГРЕЈАЊЕ је својим дописом од 14.07.10 заведеним под бројем ТР/С-1035 доставило своје услове за израду предметног ПГР.

Осим проширења топлификационе мреже за директне потрошаче (до 30 MW) планирана је и локација уз постојећу топлану за евентуално проширење топлане Котеж у случају потребе ЈКП Грејање. Проширење ће се дозволити искључиво за постројења које доприносе повећању енергетске ефикасности и и заштити животне средине.

Гасификација

За снабдевање подручја са потребним количинама природног гаса потребно је повезати га са гасним системом града. Ово подручје снабдеваће се са градског гасовода у улици Стевана Шупљикца и са гасоводног система Мисе (изграђена РМРС 6) и Мисе 2 (планирана РМРС 7). Земни гас као основни енергент користиће се за грејање и технолошке потребе.

Табела: Нормативи потрошње гаса

	Просечна стамбена површина домаћинства бруто	Просечна пословна површина бруто	Привредне зоне
Површина	80 m ²	60 m ²	1 ha
Нормативи потрошње	1.2 m ³ /h	1.5 m ³ /h	40 m ³ /h

На подручју ПГР-а потребно је испланирати и изградити дистрибутивну гасну мрежу за све заинтересоване потрошаче. Већи потрошачи (који гас користе и за технолошке

потребе) снабдеваће се директно са челичног гасовода који ће се испланирати и извести по потреби.

ЈП "СРБИЈА ГАС"- Нови Сад је својим дописима од 28.07.2010 заведеног под бројем 08-01-5084/1 доставила услове за израду предметног ПГР.

Транспорт продуката, нафте и нафтних деривата, транспортни гасовод

Планира се измештање постојећег Јадранског нафтовода и челичног гасовода високог притиска РГ-04-07 Батајница - Панчево из разлога забране градње и ограничене градње у делу на коме они прелазе преко грађевинског земљишта. Из тог разлога просторним и Генералним плановима Панчева планирано је измештање постојећих нафтовода и гасовода у нове коридоре планира се изградња продуктовода Панчево – Нови Сад према ППППН Система продуктовода кроз Србију

До коначног измештања нафтовода и гасовода морају се поштовати ограничења у градњи гасовода а све према правилнику о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима и нафтоводима и гасоводима за међународни транспорт (Сл. лист СФРЈ бр.26/1985).

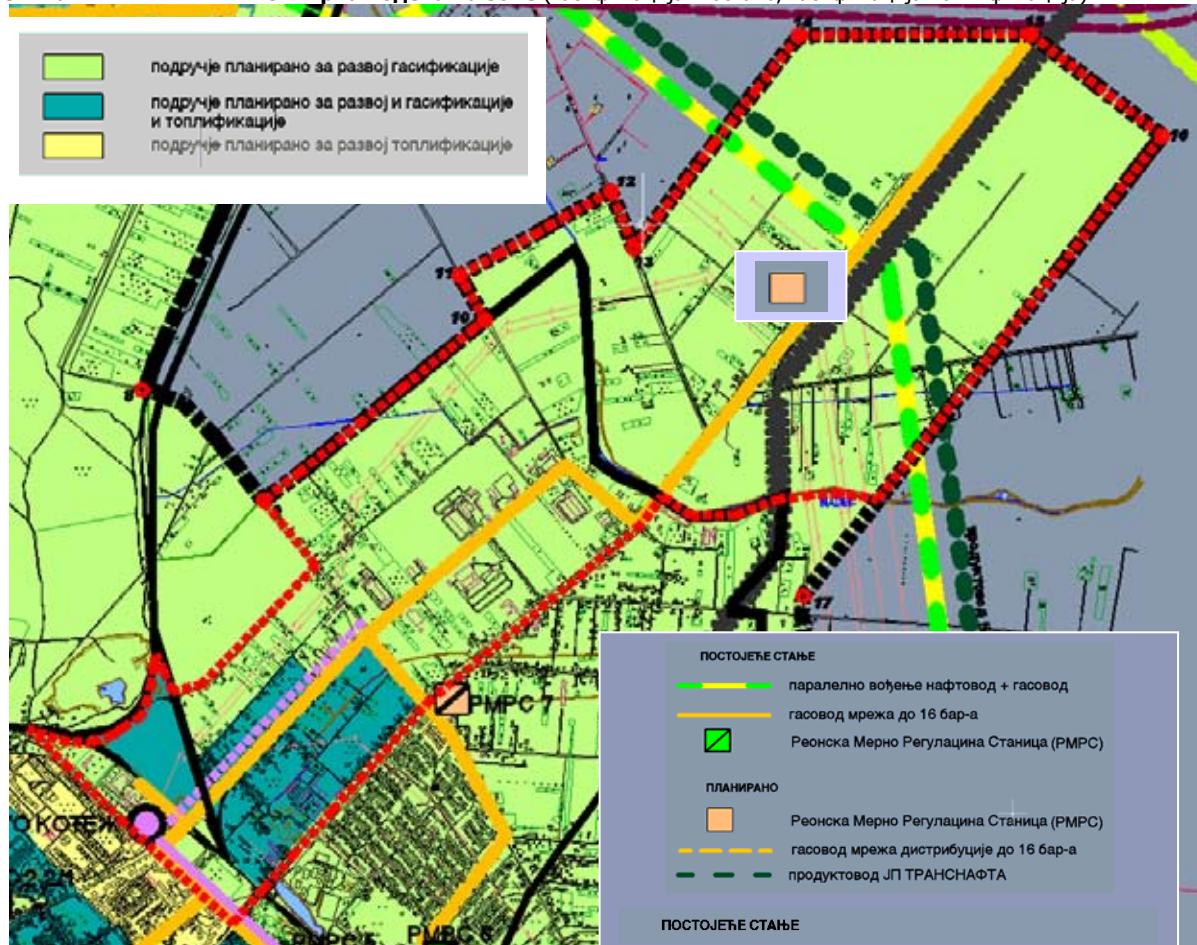
Алтернативни извори

Алтернативни извори енергије морају у наредном периоду да заузму значајније место у енергетском билансу општине Панчево (па самим тим и подручја који обухвата овај план), с обзиром да на овом подручју постоје реални потенцијали за производњу и коришћење такве енергије.

Подручје овог дела Панчева је територија окоја је подељена на 2 зоне у коме је могућа:

1. Гасификација
2. Гасификација и топлификација

Слика 1. Окривна подела на зоне (гасификација и остало, гасификација-топлификација)



У обухвату плана је парцела којом газдује ЈКП АТП Панчево. На овој парцели могуће је изградити и станицу MPC која би омогућила снабдевање овог транспортног предузећа еколошким горивом чиме би се допринело заштити животне средине као и уштеди средстава која се тренутно усмеравају за набавку дизел горива.

- Гасовод са кога би се снабдевала ова станица земног гаса мора бити довољног капацитета да би задовољио максималну планирану потрошњу. Притисак гаса **требао би бити** испод 16 бар-а да би могао задовољити све сигурносне захтеве који се постављају приликом изградње таквих гасовода у насељеном месту (растојање од већ изграђених објеката, растојање од магистралних путева ...). Гасовод би се прикључио на челични гасовод високог притиска РГ-04-07 Батајница – Панчево уз изградњу станице која би снизила притисак неопходан за улазак у град Панчево. Локација станице била би непосредно уз гасовод РГ-04-07 Батајница – Панчево. Сагласност на прикључење мора дати ЈП СРБИЈАГАС а сагласност на локацију и трасу морају дати сви надлежни а посебно ЈП „ПУТЕВИ СРБИЈЕ“.

Топловодна мрежа и постројења

У обухвату плана егзистира топлан Котеж 2. У контактом подручју – улица Стевана Шупљикца, изведен је вреловод ТО КОТЕЖ – насеље Тесла – Стрелиште. Овај вреловод је предвиђен да буде у функцији и када се комплетан систем града веже на топлотни извор у јужној индустријској зони.

Услови за постојећу топоводну мрежу

У улици Стевана Шупљикца реконструкција вреловодне мреже зависиће од њеног стања. Објекти који се топлотном енергијом снабдевају из сопствених котларница могу по потреби радити реконструкцију постојеће мреже и објеката

- Услови за новопланирану топловодну мрежу и постројења

Нови топоводи ће се изградити на основу захтева потрошача и економске оправданости а планирају се у регулацијама улица или у јавним површинама унутар блокова.

У случају да дистрибутер има захтеве за проширење мреже а трасе нису дефинисане овим планом, могуће је то урадити уколико сагласност на трасе да израђивач плана и надлежни секретаријат града Панчева.

Планирано проширење Топлане КОТЕЖ 2 дефинисаће се изградом ПДР-а

- Услови за прикључење топловодне мреже

Инвеститор, који планира изградњу и прикључење новог односно постојећег објекта - топлотних уређаја на топловодну мрежу, односно измену на већ прикљученој топлотној опреми, а које за последицу могу имати измену прикључне снаге или промену начина рада дужан је да од дистрибутера прибави потребну документацију.

Документација треба да садржи све потребне техничке услове и упутства за израду потребне пројектне документације (место и начин прикључења, услове и начин изградње прикључног топовода, топлотне подстанице и унутрашњих инвеститорских инсталација и опреме ...)

Гасоводна мрежа и постројења

Опредељење у овом плану је да се гасоводна дистрибутивна мрежа дефинише као систем који се може градити у фазама тј. може се реализовати у складу са подударношћу већег броја утицајних фактора, чији број ће опредељивати формирање рационалних, инвестиционо и технолошки могућих целина, које ће пак имати предности у изградњи. Изградња гасоводних система се не може схватити као тотални и целовити систем и да се као такав мора изградити. Напротив, реализација може бити и парцијална али ускладу са важећим прописима и правилима из ове области.

На подручју које је обухваћено овим планом треба омогућити прикључење на гас свих индивидуалних корисника (куће).

Анализирајући изграђену разводну гасоводну мрежу (3-6 бар), локације постојећих РМРС, као и изграђене дистрибутивне гасоводне мреже, гасификацију у широкој потрошњи на предметној територији би требало изводити на следећи начин:

- да се на подручјима "целине 5" изврши гасификација домаћинства.
- на слици 1 дате су и трасе градског гасовода .

- Услови за постојећу гасоводну мрежу

Градски прстен у С. Шупљикца се задржава. Планира се изградња ради повезивања већих потрошача као и повезивање са насељем Миса и Миса 2.

- Услови за новопланирану гасоводну мрежу

При трасирању гасовода мора се уважити планирана и постојећа стања остале инфраструктуре као и сагледавање будућег кориштења подручја трасе. Трасе гасовода дефинисаће се пројектном документацијом која ће уважити постојеће инфраструктурне системе.

Капацитете термомашинских инсталација - нових гасовода димензионисати према максимално планираној и очекиваној потрошњи која ће омогућити прикључење свих заинтересованих потрошача поред којих предметне инсталације пролазе.

Дистрибутивну мрежу пројектовати и градити према признатим правилима технике и према законској регулативи.

Гасне инсталације морају бити лоциране на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (prozори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића, а све у складу са законом и уз сагласност надлежног дистрибутера и службе противпожарне заштите.

Сваки потрошач гаса без обзира да ли се прикључује на примарни (ДГМ) или секундарни гасоводни систем (градски гасовод), мора имати гасну мерно-регулациону, мерну или регулациону станицу или сет - МРС (у зависности од капацитета). Више корисника гаса на блиским локацијама могу имати заједничке гасне станице са независним мерачима за сваког потрошача.

○ Услови за прикључење гасне мреже

Пројектно техничка документација подлеже контроли усаглашености са издатим Решењем о одобрењу за прикључење ЈП „Србијагас“.

Гасни прикључак не полаже се испод зграде и других објеката високоградње и нискоградње (шахтови, и слично). У изузетним случајевима, гасни прикључак поставља се дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења.

Пречници гасног прикључка димензионишу се према минималном радном притиску у мрежи, са којим се спаја кућни гасни прикључак.

Цевоводи гасног прикључка воде се право и најкраћим путем од дистрибутивног гасовода до зграде, а у складу са документацијом

Цевоводи се воде тако да полагање прикључног гасовода буде несметано и да траса остане трајно приступачна.

○ Услови за реконструкцију/изградњу гасоводних објеката и постројења

Могуће је реконструисати и изместити градски гасни прстен из улице С. Шупљикца уколико се укаже потреба.

Транспорт продуката, нафте и нафтних деривата, транспортни гасовод

Челични гасовод високог притиска РГ-04-07 Батајница - Панчево, РЈ ТРАНСПОРТ као и нафтовод Нови Сад - Панчево (ДН-2) пречника 18“ са оптичким каблом за систем даљинског управљања и системом катодне заштите по потреби реконструисати. Предвиђено је њихово измештање у нови коридор обилазнице. У овај коридор се планира и евентуално измештање ппродуктовода чија је траса у овом тренутку дефинисана ППППН Система продуктовода кроз Србију.та траса прелази преко подручја Целине 5.

Б1.3. Потребан степен комуналне опремљености грађевинског земљишта за издавање дозвола

Минимална комунална опремљеност грађевинског земљишта подразумева обезбеђен прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију и телекомуникациону мрежу, а пожељно је и на гасоводну мрежу.

До реализације градске канализационе мреже на парцелама се, за потребе евакуације отпадних вода, дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама) у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.

Б1.4. Услови и мере заштите и ефикасности

Б.1.4.1. Услови и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина

Заштита културних добра подразумева очување свих карактеристика на основу којих је утврђено њихово културно својство. Заштита се односи на све категорије непокретних културних добара и подразумева конзервацију и презентацију већ истражених непокретних културних добара, као и истраживање угрожених локалитета и спречавање њиховог даљег урушавања.

На територији града Панчева налазе се бројна непокретна културна добра, и то: споменици културе, просторно културно-историјске целине, археолошка налазишта и знаменита места од којих су неки категорисани и као изузетан или велики значај, док известан број припада евидентираним добрима и добрима која уживају претходну заштиту.

Према извршеној валоризацији и утврђеном плану заштите и ревитализације, издвојене су следеће просторне целине и објекти са одређеним третманима заштите:

- А) Археолошка налазишта
- Б) Знаменита места
- Ц) Просторна културно историјска целина са заштићеном околином
- Д) Споменици културе и евидентирани градитељски објекти
- Е) Околина, природна и изграђена

Услови заштите непокретног културног наслеђа у овом Плану, односе се на опште одреднице (евидентирани карактеристике - специфичност) и посебне услове очувања, одржавања и коришћења на основу којих је утврђено споменичко својство.

Пре израде пројекта или извођења радова на непокретном културном добру или добру које ужива претходну заштиту потребно је прибавити посебне услове – мере техничке и друге заштите од надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Б1.4.1.1. Општи и посебни услови и мере заштите културног наслеђа

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву урадио је елаборат: "Услови чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту и утврђене мере заштите за потребе израде Плана Генералне регулације за подручје Куделарац и Новосељански пут иза Надела у Панчеву", број: 51-13/2010 од 15.10.2010.г (број у Заводу: 563/2 од 15.09.2010.г.), који је саставни део овог Плана у прилогу Документације.

Б1.4.1.1.1. Амбијенталне целине, објекти и локалитети од културно-историјског значаја

На простору обухваћеном овим Планом могу се очекивати покретни археолошки налази:

- Погледати на карти 4. - *Планирана намена са поделом на зоне/целине и смернице за спровођење плана*

У категорију локалитета од културно-историјског значаја може се једино сврстати локалитет уз обале Надела где су евидентирана археолошка налазишта и локалитет је стављен у категорију претходне заштите, како је то наведено у Условима Завода за заштиту споменика културе Панчево, који су саставни део овог Плана у прилогу Документације плана.

Б1.4.1.1.2. Амбијенталне целине од урбанистичког значаја

Нису евидентиране.

Б1. 4.1.2. Попис објеката за које су неопходни конзерваторски или други услови

Локалитет археолошког налазишта око обала Надела стављен је у категорију претходне заштите, како је то описано у Условима Завода за заштиту споменика културе Панчево, који су саставни део овог Плана у прилогу Документације плана.

Са становишта заштите добара која уживају претходну заштиту, Плана Генералне регулације за подручје Кудељарац и Новосељански пут иза Надела у Панчеву, подручје у катастарској општини Панчево, може се планирати на основу следећих археолошких услова за:

- у зони заштите предвидети обављање обавезних заштитних археолошких истраживања пре почетка градње објеката;
- обезбедити услове праћења свих земљаних радова од стране стручњака Завода приликом копања канала (канализације, електро-инсталације, ПТТ каблова, водовода и сл), а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза;
- на целом простору Плана потребно је обезбедити услове праћења свих облика земљаних радова (копање темеља за зграде индивидуалне градње, подрума и сл.) ради увида и израде археолошке документације и прикупљања покретних археолошких налаза.

Мере заштите за знаменита места према валоризацији историјских споменика**Гробља у Панчеву-Евангелистичко гробље**

За све радове који се изводе на Евангелистичком гробљу(Гробље Котеж) у Панчеву потребно је пре почетка радова обратити се Заводу за заштиту споменика културе Панчево, за добијање конзерваторских услова.

Мере заштите за непокретна културна добра - споменике културе и евидентиране градитељске објекте

За појединачна непокретна културна добра - споменике културе и евидентиране градитељске објекте издаваће се мере заштите по захтеву у време планираних радова.

Смернице за заштиту за цео простор плана

Са становишта заштите, очување урбано историјске целине дефинисане валоризацијом у оквиру овог простора, подразумева очување наслеђених урбаних вредности, споменичких вредности и амбијентално архитектонских вредности просторних целина и појединачних објеката.

Усклађено уређење целине простора и очување типологије градње треба применити на цело грађевинско подручје Панчева .

Урбанистичке вредности природне околине Панчева треба очувати и презентовати као посебну вредност. Однос између урбано историјске целине и природне околине Панчева треба интегрисати у политику економског и друштвеног развоја као и урбаног и регионалног планирања на свим нивоима.

Б1.4.1.3. Општи и посебни услови и мере заштите природног наслеђа

Покрајински завод за заштиту природе доставио је Услове за заштиту природе за потребе израде ГУП-а Панчева бр. 03-916/2 од 06.12.2010. године који важе и за овај План и који је саставни део овог Плана у прилогу Документације.

Б1.4.1.3.1. Заштићене природне целине

Водоток Надела представља важан локални еколошки коридор који пружа комуникацију између веома значајних и изолованих природних станишта окружених аграрним пределом у југозападном Банату. Обале Наделе су станиште водоземаца, гмизаваца и птица међу којима су и бројне строго заштићене врсте. Очување и побољшање проходности овог еколошког коридора је од примарне важности за дугорочни опстанак биолошке разноврсности ширег региона.

Према Покрајинском заводу са заштиту природе неопходно је:

- очувати природну физиономију обале, а за сваку промену тражити посебне услове заштите овог Завода;
- очувати водену и хидрофилну вегетацију унутар воденог огледала и на обалама водотока, нарочито развијене појасеве трске и рогоза;
- створити и неговати континуирани заштитни појас вишеспратног зеленила ширине 20 до 50 m у коме би, најмање половина биле аутохтоне врсте плавног подручја;
- да оптимално заштитно одстојање између привредних и пословних објеката и обале Наделе буде 50 m;
- забранити садњу инванзивних врста у еколошким коридорима и уклањање самониклих јединки инванзивних врста;
- водити рачуна приликом изградње, односно реконструкције мостова преко Наделе, да имају изграђене пролазе за ситне копнене животиње на обе обале;
- спречити и забранити директно осветљавање тока Наделе;
- забранити одлагање отпада и свих врста опасних материја у водоток и канале, као и испуштање необрађених или делимично обрађених вода;
- омогућити отвореност водотока и канала и одстранити постојеће цевоводе;
- формирање заштитног појаса према пољопривредним површинама од високог, средњег и ниског дрвећа аутохтоних врста;
- избегавати употребу инванзивних врста;
- обезбедити минималну заступљеност озелењених површина на простору планираном за пословне и производне делатности (локације величине 0,5 до 50 ha) попут малих и средњих предузећа, тржних центара, већих складишта, индустријских објеката и сл, 20% на парцели до 1 ha, 25% на парцелама од 1 до 5 ha и 30 до 50% на парцелама већим од 5 ha;
- планско подизање зелених појасева дуж траса железнице и државног пута I категорија M 1/9 уз сарадњу са биолозима и стручњацима заштите природе.

Б1.4.1.3.2. Попис заштићених природних добара

На простору обухваћеном планом нема заштићених природних добара.

Б1.4.2. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи

Предузећа на предметном подручју која поседују хазардна постројења или у својој делатности користе опасне материје у прописаним количинама, дужна су да направе план заштите од хемијског удеса. Уколико током свог рада испуштају нуспроизводе у ваздух у обавези су да прате и, сходно нормативима, ограниче емисије штетних материја у ваздух.

Бука у овом делу града углавном потиче од саобраћаја, а мањим делом од делатности предузећа (нпр. ЈКП АТП, ЈКП Хигијена). Ради снижавања нивоа буке препоручује се мере регулисања саобраћаја, оптималног постављања светлосне и звучне сигнализације, одржавања коловоза у исправном стању и коришћења акустички повољнијих подлога, правилног постављања објеката у простору, изградње одговарајућих баријера, заштитних зидова и/или садње заштитног зеленила између саобраћајница и насеља.

Неопходно је знатно поправити квалитет воде Наделе, у првом реду, обавезном изградњом постројења за предтретман, односно третман отпадних вода у предузећима, која у

свом технолошком процесу производње стварају и отпадне воде. Планирана студија о мерама за ублажавање и побољшање стања Наделе требало би, између осталог, да дефинише куда ће бити усмераване делимично, или потпуно обрађене отпадне воде предузећа.

На простору Кудељарца и Новосељанског пута иза Наделе допуштено је улагање у делатности, пројекте и постројења и дозвољена реконструкција, промена технологије и проширење капацитета делатности и објеката који су сврстани у Листу II пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Уредба о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, Службени гласник РС, број 114/2008).

Пошто се у оквиру погона Санитација ЈКП Хигијене налази, већ дуже време ван употребе, омањи комплекс сточног гробља, нужно је овај простор брижљиво санирати: на конвенционални начин, или разнородним поступцима ремедијације земљишта. Само у случају да буде урађена потпуна ремедијација тла, могуће је локацију искористити за друге намене. У противном, на простору сточног гробља потребно је засадити заштитно зеленило.

Одабрани услови заштите животне средине

Подела предузећа према утицају на животну средину

Полазећи од величине предузећа, врсте, обима и интензитета делатности, предузећа се, према могућем утицају на животну средину, могу поделити у 7 група:

I група: мала предузећа чији је утицај на животну средину незнатан и која могу бити смештена унутар насеља не нарушавајући квалитет живота околном становништву и не изазивајући непријатности непосредним суседима, као што су пекарске и посластичарске радње, технички сервис и др. Предузећа треба да се придржавају правила комуналне хигијене и могу да примењују организационе мере заштите животне средине;

II група: мала и средња предузећа која, због благог утицаја на животну средину могу да буду лоцирана на ободу насеља тако да њихово присуство и делатност не изазивају непријатности суседству, као што су веће електромеханичарске радионице, складишта грађевинског материјала, прерада пластичних маса, фабрике хлеба и друго. Предузећа треба да се придржавају правила комуналне хигијене и могу да примењују техничко-технолошке и организационе мере заштите животне средине;

III група: већа предузећа са приметним утицајем на животну средину због којег је потребно да буду издвојена заштитним одстојањем од стамбеног насеља тако да њихова делатност не нарушава комфор суседству, као што су тржни центри и већа складишта (брuto површине веће од 5 000 m²), туристички и рекреативни објекти, инфраструктурни пројекти, прехранбена индустрија, текстилна индустрија итд. Предузећа су дужна да спроводе техничко-технолошке, просторно-урбанистичке и организационе мере заштите животне средине;

IV група: велика предузећа која својом делатношћу могу знатније да утичу на животну средину и треба да буду на извесном заштитном растојању од стамбеног насеља чиме неће еколошки оптерећивати суседе и околину, као што су металопрерађивачка индустрија, веће фарме и кланице, прехранбена индустрија итд. У предузећима је обавезна примена техничко-технолошких, урбанистичких и организационих мера заштите животне средине;

V група: велика предузећа са потенцијално значајним утицајем на животну средину што захтева њихову већу удаљеност од стамбених насеља како не би угрожавала квалитет живота, као што су велика постројења за обраду отпадних вода, велике фарме, дрвна индустрија, индустрија папира и целулозе и сл. Неопходна је да предузећа улажу у најбоље доступне технике (best available technology) на којима ће се заснивати њихова делатност, као и да спроводе техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите;

VI група: велика предузећа са потенцијално великим утицајем на животну средину које треба лоцирати на знатном одстојању од стамбених насеља да не би угрожавале квалитет живота и безбедност суседа, као што су појединачни погони хемијске и фармацеутске

индустрије, и друге. Предузећа су дужна да у производњи користе најбоље доступне технике (БАТ - best available technology), да сачине политику превенције удеса, интензивно брину о безбедности процеса и да спроводе техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите.

VII група: врло велика предузећа са потенцијално највећим утицајем на животну средину које треба да буду на великом растојању од насеља да не би деградирале квалитет живота и угрозиле безбедност суседа, као што су комплекси базне хемијске индустрије, рафинерија нафте, петрохемијске индустрије, индустрије стакла и сл. Обавеза је предузећа да стално улажу у најбоље доступне технике (БАТ - best available technology), да сачине план заштите од удеса, интензивно брину о безбедности процеса, континуално смањују ризик од удеса, односно одржавају га на ниском нивоу и да спроводе техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите.

За оснивање нових привредних објекта и зона на територији града Панчева предложен је један део услова заштите животне средине за одређене групе предузећа, којима се утврђују неопходни минимум обавезних заштитних одстојања између могућих извора загађења, угрожавања и девастације у кругу предузећа и стамбених насеља.

Основне групе предузећа према документацији у вези са заштитом животне средине и заштитном одстојању од насеља

ГРУПА*	I	II	III	IV	V	VI	VII
Заштитно одстојање у м**	50	50 - 200	200 - 600	600 – 1000	1000 - 1500	500 - 2500	6000
Документа у вези са заштитом животне средине која могу бити потребна за валидну урбанистичку документацију ***		ПУ	ПУ	ПУ, СПУ	ИД, ПУ, СПУ	ИД, ПУ, СПУ, ППУ	ИД, ПУ, СПУ, ПЗУ

* Када је присутно више извора загађивања и опасности у, или око предузећа, припадност предузећа групи се одређује навише.

** Заштитно одстојање између и стамбених насеља.

По правилу заштитно одстојање обезбеђује се унутар граница привредног објекта или комплекса.

*** ПУ - процена утицаја пројекта на животну средину (правна основа: 1, 2, 8);

СПУ - стратешка процена утицаја планова и програма на животну средину (правна основа: 1, 3);

ИД – интегрисана (еколошка) дозвола (1, 4, 7);

ППУ - политика превенције удеса (1, 5, 6);

ПЗУ – извештај о безбедности и план заштите од хемијског удеса (1, 5, 6).

Врсте привредних локација

У оквиру плана могу постојати, односно бити планиране неколико врста привредних локација:

- Пословне зоне:
стамбено-пословна зона
пословно-производно-стамбена зона,
пословно-услужна зона,
- Привредне зоне:
пословно-индустријска зона,
зона „green field“ индустрије.

Пословне зоне

У стамбено -пословним и пословно -услужним зонама могу се обављати делатности из I групе предузећа (пекарске и посластичарске радње, технички сервиси и сл) наведених у условима заштите животне средине.

Пословно-производно-стамбене зоне намењене су за смештај предузећа из I и II групе (фабрика хлеба, складишта грађевинског материјала итд), док се у пословно-услужној зони могу обављати делатности, не само из I и II групе предузећа, него и поједине из III групе предузећа (тржни центри, већа складишта, туристички и рекреативни објекти и др).

Привредне зоне

У постојећој зони хемијске индустрије се налазе предузећа, односно погони из V (нпр. заједничко постројења за обраду отпадних вода), VI (Техногас) и VII групе (НИС РНП) и не би је требало проширивати, нити развијати нове зоне овог типа у самом граду или у селима Панчева.

У пословно-индустријској зони могуће је лоцирање делатности из III и IV групе предузећа (металопрерађивачка индустрија, прехрамбена индустрија и сл).

Предузећа у којима су планиране разнородне делатности из II, III или IV групе могу да се налазе у зони индустрије посебне намене.

С обзиром на то да се планиране „green field“ зоне налазе у близини хемијске индустрије (јужне индустријске зоне) у њима је дозвољено улагање у делатности из групе предузећа III и IV, које су, према начелима индустријске екологије, комплементарне са делатностима нафтно-хемијског комплекса.

Ради ефикасне заштите животне средине и постизања оптималних економских резултата потребно је да се предузећа повезују, умрежују и сарађују на начелима индустријске екологије (синергија нуспроизвода, индустријски екосистем, еко-ефикасна производња током читавог животног циклуса, индустријска симбиоза, индустријски метаболизам, „zero waste“, „zero emissions“ и др. називи), којима се подражавају циклични природни (еколошки) процеси и остварује одрживо коришћење ресурса. Таквим повезивањем и умрежавањем настају еко/индустријски паркови (или индустријске еко-корпорације).

Правна основа:

10. Закон о заштити животне средине (Службени гласник РС бр. 135/04 и 36/09)
11. Закон о процени утицаја на животну средину (Службени гласник РС бр. 135/04 и 36/09)
12. Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину (Службени гласник РС бр. 135/04 и 88/10)
13. Закон о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине (Службени гласник РС бр. 135/04)
14. Правилник о Листи опасних материја и њиховим количинама и критеријумима за одређивање врсте документа које израђује оператер севесо постројења, односно комплекса (Службени гласник РС бр. 41/10)
15. Правилник о садржини политике превенције удеса и садржини и методологији израде Извештаја о безбедности и Плана заштите од удеса (Службени гласник РС бр. 41/10)
16. Уредба о врстама активности и постројења за које се издаје интегрисана дозвола (Службени гласник РС бр. 84/05)

17. Уредба о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Службени гласник РС бр. 114/08)
18. Генерални план Панчева; документациона основа, Извештај о стратешкој процени утицаја Генералног плана Панчева на животну средину, Институт Кирило Савић а. д. Београд (Службени лист Општине Панчево, бр. 14/08)

Б1.4.3. Мере енергетске ефикасности изградње

Појам „енергетска ефикасност“ обухвата рационално и ефикасно коришћење природних извора, замену увозних горива домаћим енергетским изворима и коришћење обновљивих и алтернативних извора енергије, као и уобичајени појам – енергетску ефикасност у производњи и финалној потрошњи енергије .

У протеклом периоду није се обраћала довољна пажња на могућност велике уштеде и рационалне потрошње енергије, применом савремених изолационих материјала код објеката који су у изградњи, побољшањем регулације и мерења потрошње свих видова енергије, увођењем затворених система токова топлотне енергије у индустријама, употребом вискоаутоматизованих система управљања, контролом процеса итд. што у наредном периоду се треба надокнадити и ускладити са модерним европским стандардима.

Предложене радње за повећање енергетске ефикасности:

Код постојећих објеката када то није искључено другим прописима дозвољено је накнадно извођење енергетске санације фасаде или крова, што подразумева све интервенције које се изводе у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика зграде: накнадно постављање, замена или допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.

У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим позитивним законским прописима, а термомашинска инсталација и опрема мора бити високо аутоматизована, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћење отпадне топлотне-расхладне енергије.

Увести и стимулисати коришћење локалних горива и обновљивих/алтернативних извора енергије као и максимално поштовање еколошких стандарда приликом потрошње истих.

Б1.4.4. Посебни услови за кретање особа са инвалидитетом-стандарди приступачности

Јавне, саобраћајне и пешачке површине (пешачке стазе и паркинзи) као и улази у пословне објекте и начин њиховог коришћења морају се пројектовати и извести на начин који омогућава несметано кретање лица са посебним потребама у простору, односно, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (“Сл. Гласник Републике Србије“ број 18/97).

Препорука је да код јавних површина треба избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна решавати је и рампом а не само степеништем како би се обезбедиле мере за олакшано кретање хендикепираних и инвалидних лица.

За неометано кретање деце, старих, инвалидних и хендикепираних лица на местима пешачких прелаза и сл. извршити упуштене – оборене ивичњаке.

Свака урбанистичка целина треба да буде опремљена са најмање једним повезаним правцем кретања (од спољне стране целине ка централној зони), на којем су отклоњене препреке које могу стварати тешкоће грађанима са смањеном способношћу кретања. Овакве правце треба међусобно повезати са онима из суседних урбанистичких целина. Такође, треба избегавати решавање пешачких простора коришћењем различитих денивелација, тј. овакви елементи се могу применити уз услов да се у истом простору остваре и правци прилагођени безбедном кретању деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**Б 2.1. ВРСТА И НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**

У површине и објекте остале намене спадају: стамбени, стамбено-пословни и пословни, односно производни објекти и површине.

Б 2.1.1. Јавно коришћење простора и објеката

Постоји могућност остваривања намена из области јавних садржаја али у приватном аранжману и на осталом грађевинском земљишту. То се односи на приватне дечје установе, школе језика, рачунара, сликања, глуме и сл., затим приватне здравствене установе различитог типа (опште, специјалистичке службе, клинике, стоматолошке ординације, физикална медицина, пратеће службе здравства (лабораторије, снимања, итд.) и сл.), установе из области културе (приватне галерије, уметничке радионице и сл.), спорта (СЦ, вежбаонице, спортске дворане, итд.), домови за стара лица и слично. Такође, у остале намене, осим оних које ће у даљем тексту бити наведене, убрајају се и објекти намењени за јавно коришћење у смислу задужбина и сл. са приватним фондовима за финансирање њиховог рада и финансирања и коришћењем приватних средстава за изградњу самих објеката на осталом грађевинском земљишту.

За све овакве садржаје примењују се сви параметри дефинисани за исте такве објекте јавне намене.

Б 2.1.1.1. Верски објекти

Црквени објекти припадају категорији осталих објеката са јавним коришћењем.

Основни циљ објеката ове намене је да се задовоље потребе становника за верским садржајем. Земљиште за верске објекте и њихове пратеће садржаје, припада осталом грађевинском земљишту али је намењено јавном коришћењу. Ови објекти имају изражену централну функцију па је потребно да задовоље високе архитектонске критеријуме и остваре складан однос са објектима у непосредном окружењу.

На простору који је у обухвату овог Плана, тренутно нема захтева за новим локацијама за верске објекте. Уколико се укаже потреба за новим локацијама, неки од основних услова за њену процену су:

- верски објекти су компатибилни јавној, стамбеној и пословној намени,
- гравитационо подручје, број и концентрација верника,
- веза са суседним садржајима (близина других централних садржаја, функционална, саобраћајна),
- сагледљивост објекта (визуре).

За сваку нову локацију неопходна је израда урбанистичког пројекта.

Уз сам храм, на парцели може постојати и објекат са пратећим садржајима/парохијски дом (стан и канцеларија дежурног свештеника, остале канцеларије за управно-административне потребе, сала за састанке/друштвена просторија за окупљање, продавница (продаја књига, часописа, сувенира, производа домаће радиности и сл.), капела за паљење свећа, звоник и слични сродни и потребни садржаји).

Потребе за стационарним садржајем код нових локација решавати на сопственој парцели, док се код постојећих локација ово питање решава појединачно у складу са условима и могућностима саме локације.

Параметри за православну цркву су следећи:

- површина објекта = $0,10\text{m}^2$ /становнику гравитационог подручја парохијске општине,
- површина парцеле = $0,30\text{--}0,50\text{m}^2$ /становнику гравитационог подручја парохијске општине.

Уколико се ради о објекту који је седиште вишег реда у верској хијерархији, могуће је повећати површину парцеле 120-150% у односу на ниво парохије.

За сваку нову локацију, неопходна је даља разрада кроз израду урбанистичког пројекта.

Код објеката ове намене поштовати следеће:

- максимална висина венца главног корпуса брода храма максимално 9м од коте приземља, док се кота венца купола и звоника дефинише према канонима за ову врсту објеката,
- кота приземља објеката максимално 50см од коте терена/приступног уличног тротоара,
- максимална висина објекта пратећих садржаја: П+Пк,
- максимални индекс заузетости парцеле Из=50%,
- максимални индекс изграђености парцеле Ии=1,

- удаљеност верског објекта од осталих објеката је минимално половина висине вишег објекта,
- обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,5м и пашачки прилаз мин. ширине 2,0м,
- слободне површине унутар комплекса уредити као озелењене и поплочане, са потребним мобилијаром и урбаним садржајима (фонтане, сеници за седење, простор за паљење свећа), тако да површина под зеленилом буде минимално 30% од укупне површине комплекса,
- ако се објекат налази на тргу као саставни део отвореног простора, није дозвољено оградавање,
- потребе за паркирањем решити тако да 50% укупних потреба буде обезбеђено на парцели а остатак у оквиру блока и на планираним паркинг површинама у регулацији улице, а код постојећих комплекса на парцели обезбедити број паркинг места колико то услови парцеле дозвољавају,
- комплекс инфраструктурно опремити према условима локације.

Б 2.1.1.2. Станице за снабдевање течним горивом

За предметни простор нема нових локација за ову намену. Уколико се укаже потреба, компатибилне су са јавним наменама, становањем, пословањем – све уз обавезно поштовање одговарајућих прописа и правилника.

За све локације неопходна је сарадња са МУП-ом (Управом Противпожарне полиције) и прибављање сагласности на локацију пре издавања одобрења за изградњу.

Изградња ССГ условљена је израдом урбанистичког пројекта.

Пре израде техничке документације за комплексе станица за снабдевање течним горивом обавезна је израда Процене утицаја на животну средину, а пре добијања Одобрења за градњу, прибављање одговарајуће дозволе органа надлежног за послове заштите животне средине.

Као општа правила грађења станица за снабдевање горивом, можемо навести следеће:

- не смеју угрозити јавне објекте, комплексе и површине,
- не смеју угрозити функционисање било којег вида саобраћаја и ни на који начин не сме се угрозити функционисање суседних објеката,
- сви објекти ССГ (надстрешница, резервоари, зграде и др.) ни једним својим грађевинским елементом, надземним или подземним, не смеју да пређу регулациону линију.

Реконструкција и изградња ових станица, мора бити урађена у складу са:

- Правилником о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих течности (“Сл. лист СФРЈ”, бр. 20/71),
- Правилником о изградњи постројења за ТНГ и о претакању и ускладиштењу ТНГ-а (“Сл. лист СФРЈ”, бр. 24/71 и 26/71),
- Правилником о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштењу и претакању запаљивих течности (“Сл. лист СФРЈ”, бр. 20/71),
- осталим прописима и правилницима из ове области.

Уколико се ССГ планира као самостални комплекс, дозвољени су следећи пратећи садржаји (а у зависности од конкретне локације, расположивог простора и других потребних услова):

- сервиси: вулканизер, аутомеханичар, аутоелектричар, шлеп служба, и сл.,
- аутотрговина: ауто делови, аутокозметика, и сл.,
- делатности/услуге: за сопствене канцеларијске/административне потребе, инфопункт, трговина на мало, кафе, ресторан, банкарске/поштанске услуге, изнајмљивање и продаја возила, аутоперионица, мотел и сл.

Самосталне комплексе ССГ могуће је прикључити само на секундарне јавне саобраћајнице, сервисне и саобраћајнице у блоковима.

Оградавање није дозвољено осим ускладу са безбедоносним и сигурносним условљеностима.

Удаљење прикључка комплекса ССГ до раскрснице са јавном саобраћајницом и прикључака других комплекса

Планирани урбанистички параметри:

површина парцеле	1500-5000м ²
мин. ширина фронта парцеле	30м
мин. удаљење објекта од границе парцеле	4м
макс. индекс изграђености	0.3
макс. степен заузетости	30%
макс. висина објекта	8м

мин. проценат зеленила	25%
мин. растојање међу објектима	4м

Потребан број паркинг места у комплексу станице одређује се на основу важећих норматива за паркирање возила.

Нормативи за паркирање возила:

делатност	1 паркинг место на
пословање	80м ² БРГП
хотел,мотел	2-10 лежајева у зависности од категорије
ресторан	2 стола са по 4 столице
трговина	50м ² продајног простора
изложбени простор	80м ² БРГП изложбеног простора
запослени	на свака три запослена

- минимална површина парцеле за ову намену у овој градској зони износи 300м² а максимална 450м²
- максимална спратност објекта је приземље (П)
- максимални степен заузетости Из = 20%
- максимални степен изграђености Ии = 0,2
- зелене површине морају бити заступљене са минимално 40% а остало чине саобраћајне, манипулативне и поплочане пешачке површине
- паркирање за потребе запослених решити на сопственој парцели
- приликом пројектовања и изградње обавезно се придржавати свих важећих техничких прописа и норматива за ову врсту објеката, са применом свих мера заштите у насељеним подручјима
- подземни резервоари морају бити у границама комплекса, тј. предметне грађевинске парцеле, дубина постављања дефинисана након израде детаљних геолошких истраживања а њихов положај не сме ометати суседне објекте и елементе као што су ограде и/или подзиди суседних парцела
- није дозвољено оградавање комплекса ове намене

Б2.2. Становање са компатибилним наменама**Табела: СТАМБЕНА ЗОНА - СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА****1. Врста и намена објеката у зони****ДОЗВОЉЕНА**

У овој зони могу се градити све врсте стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката.

Намена која је дефинисана за одређени простор, представља преовлађујућу – претежну -доминантну намену на том простору, што значи да заузима минимално 50% површине блока-зоне у којој је означена, али свака намена подразумева и друге компатибилне намене, уз поштовање одређених услова дефинисаних овим планом, тако да на нивоу појединачних парцела у оквиру блока-зоне, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина.

Одређене компатибилне намене не смеју ометати садржаје у окружењу (буком, вибрацијама, одлагањем робе, отпада и сл.).

Дозвољене-компатибилне намене су пратећи садржаји становања (трговина, угоститељство, услужно занатство итд.), затим пословање и јавне намене из групе објеката за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, социјалног становања, културе, спорта и рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (нпр. ТС, МРС).

Овде се могу убројати пословни, производни, услужни, складишни и економски објекти, трговина на велико, трговина која захтева велика доставна возила, трговина изван продавница (тезге ван простора намењеног за ову врсту продаје –ван пијаца); оправка моторних возила;

Основни услови за остварење планиране делатности су да постоје просторни услови у објекту, односно на парцели, могућност прикључења на инфраструктуру и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина.

ЗАБРАЊЕНА

У овој зони забрањена је градња пословних и привредних објеката који својим функционисањем могу негативно да утичу на животну средину у свом непосредном и ширем окружењу.

Изградња радних објеката (пословни, производни, услужни, складишни и економски објекти) у оквиру насељског ткива, на појединачним локацијама, код којих технологија рада и обим транспорта које ове активности генеришу могу да утичу негативно на животну средину и остале насељске функције (велика фреквенција саобраћаја доставних возила, бука, загађење воде, ваздуха, тла) и који су у колизији са планираном преовлађујућом наменом зоне.

Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

Уколико постојећи објекат или парцела не испуњава или прекорачује неке од параметара дефинисаних овим планом, може се задржати у затеченом стању и дозвољени су радови текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан и сл.) без промене габарита и волумена. Уколико се врши промена габарита или волумена, замена објекта или радикална реконструкција, објекат се мора градити према правилима овог плана за нове објекте.

За објекте који су под одређеним степеном заштите, могу се применити и другачија решења са циљем враћања аутентичног изгледа зграде, а у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

У приземљу, мезанину (ако постоји) и на првој етажи дозвољене су намене компатибилне становању.

Код постојећих стамбених објеката дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор у приземном делу и на првој етажи објекта уз обавезно остваривање улаза који је независан од улаза у стамбени део објекта. Нова пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће становање.

Помоћни објекти на парцели изграђени ради решавања питања стационарног саобраћаја, станарских остава, техничких просторија неопходних за функционисање основног објекта и сл., не могу мењати намену у становање и/или пословање.

Подземне етаже могу се градити испод целе површине парцеле а дозвољене намене су: гаражирање возила, помоћне и техничке просторије, магацини пословног простора у објекту и сл.

Постојећи стамбени објекти могу се реконструисати са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог стамбеног простора у пословни простор. Није дозвољено претварање помоћних објеката у стамбени или пословни простор.

Завршна етажа може се користити као стамбени простор или помоћни простор у служби становања, а дозвољени су и уметнички-занатски атељеи, само уколико не стварају буку или на други начин ометају становање.

Коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности

(вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.).

Нису дозвољене намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу (трговина на велико, трговина која захтева велика доставна возила, трговина изван продавница – тезге ван пијаца).

За објекте под одређеним степеном заштите надлежног Завода за заштиту споменика културе, могуће су само интервенције према условима тог Завода и уз поштовање урбанистичких параметара овог плана: Из, спратност-висина, упуштање делова објекта у површину јавне намене, претварање таванског у корисни простор итд.

У деловима града који имају неки од степена урбанистичке заштите, амбијентални критеријуми су одлучујући приликом одређивања габарита новог објекта, односно габарита постојећег објекта који се дограђује или надзиђује.

У обрачуна површина, корисне поткровне и подземне етажне рачунају се са 60% њихове површине, док се остале надземне етажне не редукују. Паркирање за потребе парцеле смештено у подземне етажне, као и техничке просторије (подстанице грејања, котларнице, трафостанице и сл.), не узимају се у обзир приликом обрачуна површина.

Сви постојећи пасаж/пролази који представљају приступ јавним градским површинама које се, као унутрашња дворишта градских блокова, налазе у њиховом средишту, представљају јавно земљиште у нивоу партера. То се односи и на оне постојеће пасаже/пролазе који евентуално нису обележени на графичком прилогу, као и на нове, тј. оне који се током времена, а ради потребе активирања унутарблоквских површина, буду формирали.

Типологија објеката

Слободностојећи, тространо, двострано и једнострано узидани објекти.

У оквиру ове зоне постоји и део зоне ограничене градње

Инфраструктурни коридор, који пролази кроз зону, спада у грађевинско земљиште за остале намене тј. представља део зоне намењене осталим делатностима по посебним условима власника инфраструктуре. У овом делу зоне дозвољена је изградња објеката нискоградње или евентуално објеката који не ремете основну заштину функцију и ако то основна намена дозвољава, у свему према условима власника инсталације која се штити. Такође се а може се користити и као пољопривредно земљиште.

2. Услови за формирање грађевинске парцеле

<p>2.1. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела</p>	<p>Све катастарске парцеле у обухвату плана, које испуњавају потребне услове, постају грађевинске парцеле.</p> <p>Дозвољено је формирање грађевинских парцела правилних геометријских облика, деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана.</p> <p>Дозвољено је спајање и деоба парцела у циљу формирања нових, под условом да након тога парцела (и објекти који се на њој налазе) испуњавају све дефинисане параметре за зону у којој се налазе.</p> <p>Свака грађевинска парцела мора имати непосредан приступ са јавне површине-саобраћајнице или право службености пролаза, уколико се налази у унутрашњости блока.</p> <p>Парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима, ако у постојећем стању припадају парцелама заједничких блоквских површина.</p> <p>Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једне зграде и њених делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију.</p> <p>Препарцелација није дозвољена на парцелама на којима се већ налазе споменици културе и легати, осим у сарадњи и уз сагласност надлежног Завода за заштиту споменика и надлежних градских служби.</p> <p><u>Напомена за становање:</u></p> <p><i>Изузетно на већ изграђеним грађевинским парцелама, где ширина, површина и/или удаљеност објекта од границе парцеле не задовољавају наведене елементе дозволиће се парцелација ради развргнућа имовинске заједнице.</i></p>
<p>2.2. Услови за величину парцеле</p>	<p>Најмања површина грађевинске парцеле за становање износи 250м², а најмања ширина грађевинске парцеле износи 9,0м</p> <p>Парцеле, које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површине прописаних за одређену намену или зону,</p>

	<p>формирају се као грађевинске парцеле које су у складу са правилима плана.</p> <p><u>Напомена!</u></p> <p>Минималне ширине парцела не односе се на постојеће парцеле које су мање ширине од наведених. У случајевима кад су постојеће парцеле мањих ширина од наведених, могу се градити сви типови објеката уколико се испоштују остали урбанистички патаметри који се односе на ову зону (степен заузетости, индекс изграђености, спратност и мин. удаљеност од суседних парцела).</p>
<p>2.3.</p> <p>Правила пре/парцела ције за интерне саобраћајне површине</p>	<p>Ове саобраћајне површине дефинише се у складу са наменом површина парцеле, односно начином коришћења земљишта.</p>
<p>2.4.</p> <p>Правила пре/парцела ције за заједничке слободне површине</p>	<p>Дозвољено је формирање грађевинских парцела (правилних) геометријских облика, деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана.</p> <p>Постојећа организација простора са више објеката на једној грађевинској парцели, где је заједничка парцела = блок, се задржава.</p> <p>Парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима, ако у постојећем стању припадају парцелама заједничких блоковских површина.</p>
<p>2.5.</p> <p>Правила пре/парцела ције за интерне комуналне ивфраструктурне мреже и објекте</p>	<p>Може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом под условом да постоји приступни пут објекту ради одржавања и отклањања кварова.</p> <p>КАНАЛИЗАЦИЈА : Оријентациона површина објекта дистрибутивне црпне станице - површина комплекса износи око 10 x 10 м. За станице обезбедити колски прилаз ради одржавања и интервенције.</p> <p>ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА : Оријентациона површина објекта дистрибутивне трансформаторске станице - површина комплекса износи око 7 x 9 м. За трансформаторске станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора.</p> <p>ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА : Оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (MSAN) у случају потребе, биће дата условима надлежног предузећа(За капацитете до 1600x2 предвидети MSAN за спољну монтажу, као и outdoor кабинет који се мотира на бетонско постоље(димензије заузете површине око 20м²), са обезбеђеним колским прилазом .</p> <p>КДС МРЕЖА И ОБЈЕКТИ : КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно; КДС градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места КДС полагасти у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији;</p> <p>ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА : Уколико се гасне станице граде, као самостојећи објекти димензија А*Б м², оријентациона површина комплекса за постављање истих износи А+6 м са Б+6 м. За исту је потребно обезбедити колски прилаз од најближе саобраћајнице.</p>
<p>3. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле</p> <p>Уколико постојећи објекат не испуњава неке од услова дефинисаних планом генералне регулације, он се задржава и на њему су дозвољени радови текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан и сл.) без промене габарита. Уколико се врши замена објекта или радикална реконструкција, објекат се мора ускладити са свим условима за нове објекте.</p> <p>За заштићене објекте - споменике културе, могу се применити и другачија решења са циљем враћања аутентичног изгледа зграде, а у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.</p>	
<p>Положај објеката према површини јавне намене</p>	<p>Регулационе линије су дате у односу на постојеће границе блокова, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу.</p> <p>Грађевинске линије су оквир за постављање објеката.</p> <p>Грађевинска линија даје максималну границу градње, у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити.</p> <p>Све подземне и надземне етажне објекта налазе се унутар вертикалних равни</p>

	<p>дефинисаних грађевинским линијама.</p> <p>Сви објекти морају поштовати регулационе и грађевинске линије и имати приступ са јавне површине.</p> <p>Објекти се морају поставити унутар регулационих и грађевинских линија како је то приказано на графичком прилогу Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина и имати приступ са јавне површине.</p> <p>Растојања грађевинске од регулационе линије</p> <p>су од 0.0м, до 5.0м <u>у складу са преовлађујућом регулацијом блока и положаја објеката у окружењу.</u></p> <p><u>Изузетно вредности растојања могу бити и веће од наведених вредности, а објекти унутар пословних и производних комплекса се могу поставити на грађевинске линије чија ће површина бити тачно утврђена урбанистичким пројектима као даљом разрадом овог Плана, максимално унутар зоне градње.</u></p> <p>У деловима града који имају неки од степена урбанистичке заштите, амбијентални критеријуми су одлучујући приликом одређивања габарита новог објекта, односно габарита постојећег објекта који се дограђује или надзиђује.</p>
<p>Положај према границама суседних парцела</p>	<p>За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.</p> <p>Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу – као двострано узидан, у прекинутам низу – као једнострано узидан на бочну границу парцеле.</p> <p>Објекте постављати у оквиру зоне грађења.</p> <p>Растојање објеката од бочних граница парцеле је регулисано на следећи начин:</p> <p>Двострано узидани објекти:</p> <p>минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м.</p> <p>Једнострано узидани објекти:</p> <p>минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м.</p> <p>минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м.</p> <p>минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори стамбених и радних просторија, је 4.0м.</p> <p>Слободностојећи објекти:</p> <p>минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м.</p> <p>минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори стамбених и радних просторија, је 4.0м.</p> <p>Помоћни објекти:</p> <p>минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м.</p> <p>минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м.</p> <p>Уколико су стаклене призме, профилит и слични материјали потпуно непровидни и задовољавају услове о звучној изолацији, могу се употребити на граници парцеле према суседу али максимално на 20% укупне површине предметне фасаде према суседу, не рачунајући приземље. Постављање ових материјала на граници парцеле према суседу није дозвољено у зони приземља, осим уз писмену сагласност суседа о чијој се граници ради.</p> <p>Растојање објеката од задње границе парцеле је минимално:</p> <p>цела висина објекта уколико је дубина парцеле једнака или већа од 25м</p> <p>½ висине објекта уколико је дубина парцеле мања од 25м</p> <p>изузетно 1/3 висине објекта уколико је дубина парцеле мања или једнака 15м, али само са отворима помоћних просторија.</p> <p>Помоћни објекти за потребе гаражирања возила, летње кухиње и оставе се постављају према правилима за стамбене објекте.</p>
<p>Упуштање</p>	<p>Грађевински елементи на нивоу приземља, могу прећи регулациону линију (рачунајући</p>

<p>делова објеката у површине јавне намене</p>	<p>од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Излози локала макс. 0,30м, по целој висини приземља, када најмања ширина тротоара износи 2,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу; - Транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже макс. 1,50м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00м; - Конзолне рекламе макс. 0,80м на висини изнад 3,00м; - Испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази, у изузетним случајевима, када нема другог начина, дозвољен је један степеник до 0,30м хоризонталне пројекције ван регулационе линије, са заобљеним бочним ивицама (у оваквим случајевима није дозвољен степеник правоугаоне основе већ заобљене елипсасте геометрије или са полукружним угловима); - Ако постоји могућност стављања у функцију/активирања сутеренских просторија објекта, приступ обезбедити са сопствене парцеле (из ајнфорта, дворишта и сл.) или из објекта (постређећег степеништа, ходника и сл.), а уколико тих могућности нема и не постоји начин да се остваре, само у изузетним случајевима се може размотрити могућност отварања улаза из јавне површине – са тротоара и то уз строге услове сигурносног обезбеђења (постављања одговарајуће оградe и сл.), како не би дошло до ометања кретања пешака тротоаром. <p>Грађевински елементи испод коте тротоара (подрумске етаже) могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> - стопе темеља и подрумски зидови - 0,15м до дубине од 2,60м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50м; - шахтови за прозорске отворе подрумских просторија могу бити максимално укупани до 1,00м испод нивоа коте тротоара, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,80м. <p>Грађевински елементи на фасади ка улици (односи се на простор од прве етаже изнад приземља до последње етаже испод ктова/подкровља/повученог спрата) могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> - конзолни испусти као што су балкони, еркери, надстрешнице, стрехе и сл., максималне дубине до 0,80м и то на висини изнад 4,0м од коте приступног терена, тако да максимално чине 30% укупне површине фасаде, не рачунајући приземље и кров/поткровље/повучену етажу. - Уколико је тераса/балкон наткривена или затворена вертикалном преградом бар са једне стране, и ваздушни простор изнад оградe се узима у обрачун, ако није наткривена и нема затворене бочне стране, онда се обрачунава само простор оградe. - Ови испусти на деловима објеката не смеју угрожавати приватност суседних објеката. Хоризонтална пројекција линије испуста може бити највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту. - Ако се код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима) накнадно изводи спољна топлотна изолација зидова, ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са суседном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде до 10см унутар јавног простора, односно унутар суседне парцеле (уз сагласност суседа).
<p>Највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле</p>	
<p>Највећи дозвољен индекс заузетости-Из</p>	<p>Индекс заузетости је дефинисан као максимално дозвољена вредност коју није допуштено прекорачити али је могуће реализовати мање вредности</p> <p>максимални индекс заузетости,</p> <p>Из=70% за парцеле до 500м²</p> <p>Из=50% за парцеле више од 500м²</p> <p><u>обрачун површина</u></p> <p>У обрачуну површина, корисне поткровне и подземне етаже рачунају се са 60% њихове површине, док се остале надземне етаже не редукују. Паркирање за потребе парцеле смештено у подземне етаже, као и техничке просторије (подстанице грејања, котларнице, трафостанице и сл.), не узимају се у обзир приликом обрачуна површина.</p>

<p>Највећи дозвољен индекс изграђеност и- Ии</p>	<p>Изградња је дефинисана на основу максимално дозвољеног индекса заузетости (Из) и максимално дозвољене спратности (на одговарајућем графичком прилогу).</p> <p>Ии 2.1 -0.63а зоне спратности П+1+Пк</p> <p>Индекс изграђеностије дефинисан као максимално дозвољена вредност коју није допуштено прекорачити али је могуће реализовати мање вредности.</p>																																																	
<p>Вертикална регулација</p>																																																		
<p>Највећа дозвољена спратност и висина објекта</p>	<p>Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу и то на основу постојећег стања, висине објекта у окружењу и урбанистичких капацитета локације.</p> <p>Постојећа спратност може се мењати:</p> <p>код објекта који су под одређеним степеном заштите, само према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе, код осталих објекта, до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације и то на начин дефинисан овим планом, у оба случаја, под условом да је могуће обезбеди одговарајући број паркинг места.</p> <p>Угаона зграда може да буде виша од суседних зграда, само у зони угла, али не више од једне повучене етаже.</p> <p>Усклађивање висине постојећих и планираних објекта може бити на венцу, повученом спрату, или на висини слемена. Одступање од 1/5 спратне висине се рачуна за складно повезивање.</p> <p>У случају различитих висина суседних зграда, одређивање висине се ради са оном висином која најбоље повезује различите висине постојећих суседних зграда.</p> <p>Код грађевинских парцела у нагибу висина се дефинише котом приступног пута на средњој линији фронта грађевинске парцеле.</p> <p>Висина објекта дефинисана бројем етажа важи као оријентациони – секундарни параметар! Примарни параметар који дефинише висине објекта је дата максимално дозвољена висина венца и висина слемена и то на следећи начин:</p> <p><u>За стамбену зону</u></p> <table border="1" data-bbox="352 1272 1310 1608"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Број етажа (оријентационо)</th> <th colspan="2">Максимална дозвољена висина (м)</th> </tr> <tr> <th>венац</th> <th>слеме</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>П</td> <td>5.0</td> <td>7.5</td> </tr> <tr> <td>П+Пк</td> <td>6.5</td> <td>9.0</td> </tr> <tr> <td>П+1</td> <td>8.0</td> <td>10.5</td> </tr> <tr> <td>П+1+Пк/Пс</td> <td>9.5</td> <td>12.0</td> </tr> <tr> <td>П+2</td> <td>11.0</td> <td>13.5</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>За стамбено-пословну зону</u></p> <table border="1" data-bbox="352 1693 1310 2069"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Број етажа (оријентационо)</th> <th colspan="2">Максимална дозвољена висина (м)</th> </tr> <tr> <th>венац</th> <th>слеме</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>П</td> <td>5.0</td> <td>7.5</td> </tr> <tr> <td>П+Пк</td> <td>6.5</td> <td>9.0</td> </tr> <tr> <td>П+1</td> <td>8.0</td> <td>10.5</td> </tr> <tr> <td>П+1+Пк/Пс</td> <td>9.5</td> <td>12.0</td> </tr> <tr> <td>П+2</td> <td>11.0</td> <td>13.5</td> </tr> <tr> <td>П+2+Пк/Пс</td> <td>12.5</td> <td>15.0</td> </tr> <tr> <td>П+3</td> <td>14.0</td> <td>16.5</td> </tr> <tr> <td>П+3+Пк/Пс</td> <td>15.5</td> <td>18.0</td> </tr> </tbody> </table>	Број етажа (оријентационо)	Максимална дозвољена висина (м)		венац	слеме	П	5.0	7.5	П+Пк	6.5	9.0	П+1	8.0	10.5	П+1+Пк/Пс	9.5	12.0	П+2	11.0	13.5	Број етажа (оријентационо)	Максимална дозвољена висина (м)		венац	слеме	П	5.0	7.5	П+Пк	6.5	9.0	П+1	8.0	10.5	П+1+Пк/Пс	9.5	12.0	П+2	11.0	13.5	П+2+Пк/Пс	12.5	15.0	П+3	14.0	16.5	П+3+Пк/Пс	15.5	18.0
Број етажа (оријентационо)	Максимална дозвољена висина (м)																																																	
	венац	слеме																																																
П	5.0	7.5																																																
П+Пк	6.5	9.0																																																
П+1	8.0	10.5																																																
П+1+Пк/Пс	9.5	12.0																																																
П+2	11.0	13.5																																																
Број етажа (оријентационо)	Максимална дозвољена висина (м)																																																	
	венац	слеме																																																
П	5.0	7.5																																																
П+Пк	6.5	9.0																																																
П+1	8.0	10.5																																																
П+1+Пк/Пс	9.5	12.0																																																
П+2	11.0	13.5																																																
П+2+Пк/Пс	12.5	15.0																																																
П+3	14.0	16.5																																																
П+3+Пк/Пс	15.5	18.0																																																

	<p>Односно висина у зависности од технолошких захтева за пословне и производне објекте у оквиру пословних и производних комплекса.</p> <p>За процесну опрему, уређаје и инфраструктурне инсталације висина није ограничена, односно може бити и већа. У тим случајевима (ако то буде неопходно), ће се прибављати посебни услови и сагласности од надлежних институција.</p> <p>Код објеката са повученим спратом, ако је ограда кровне терасе потпуно транспарентна - као kota венца рачуна се kota пода кровне терасе; а ако је ограда кровне терасе од зиданог/пуног материјала - као kota венца рачуна се kota врха ограде.</p> <p>Остали урбанистички параметри дефинисани овим планом не смеју бити прекорачени а укупна површина таквих (додатних) етажа не сме прелазити 10% укупне површине зоне градње у спољном прстену блока (у овај проценат не улазе угаони објекти).</p> <p>Ако објекат није исте висине на целој својој површини (има више трактова различите висине), виши део објекта обавезно мора бити ка регулацији/улици а нижи ка унутрашњости парцеле.</p> <p><u>За стамбену зону</u></p> <p>У зони градње у дубини 20м од регулационе линије макс. П+2</p> <p>у зони градње у дубини од 20м од регулационе линије до задње границе парцеле је П (приземље).</p> <p>Максимална спратност помоћних објеката је П (приземље).</p> <p>напомена</p> <p>на висини венца могуће је формирати коси кров или повући за мин 1,5 м</p> <p>Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.</p> <p>У постојећем ткиву максимална висина нових објеката на регулацији, без обзира на намену, једнака је 1,5 ширини улице уколико нема других ограничења, а у планираним деловима града висина нових објеката једнака је 1,0 ширине улице.</p>
Нивелациони услови	<p>Кота приземља планираних објеката може бити минимално 0,2м а максимално 1,2м виша од коте приступног тротоара.</p> <p>Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од коте приступног тротоара.</p> <p>Денивелација се решава искључиво унутар регулационе линије.</p> <p>Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.</p> <p>Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).</p> <p>Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.</p>
Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	
Правила и услови за друге објекте на парцели	<p>У оквиру зоне градње дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката. Ако се у овој зони граде помоћни објекти, они не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор.</p> <p>На парцелама дозвољена је изградња на целој површини парцеле једног или више објеката основне намене који су повезани (подземно, надземно, делимично) и чине складну архитектонско-функционалну целину.</p> <p>Број објеката на парцели условљен је максимално дозвољеним параметрима и капацитетима парцеле.</p>
Најмања дозвољена међусобна	<p>Удаљење главних објеката међу собом (у случају да их има више) је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта али не мање од 4,00м.</p>

удаљеност објеката	<p>Удаљење помоћних од главних објеката може бити:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори стамбених и радних просторија, помоћни објекат удаљити минимално 4,00м, - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, помоћни објекат удаљити минимално 1,50м, - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта не постоје отвори, помоћни објекат може бити «наслоњен» на главни, тј. минимално растојање може бити 0,00м.
---------------------------	--

Правила и услови за замену постојећих објеката

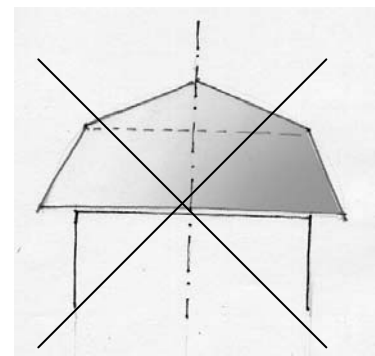
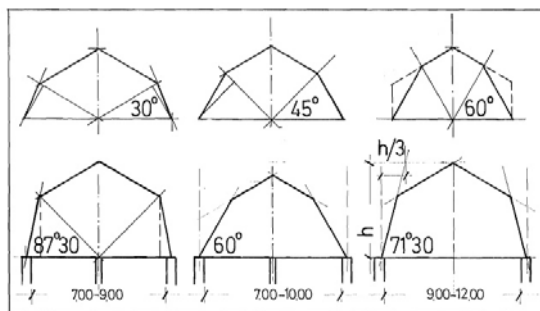
Постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и доградити, или потпуно порушити и изградити нови – осим ако се ради о објектима под одређеним степеном заштите, када се поштују услови надлежног Завода за заштиту.

Нови објекти се морају градити у складу са свим параметрима овог плана: намена, Ии, Из, спратност-висина, упуштање делова објекта у површину јавне намене, итд.

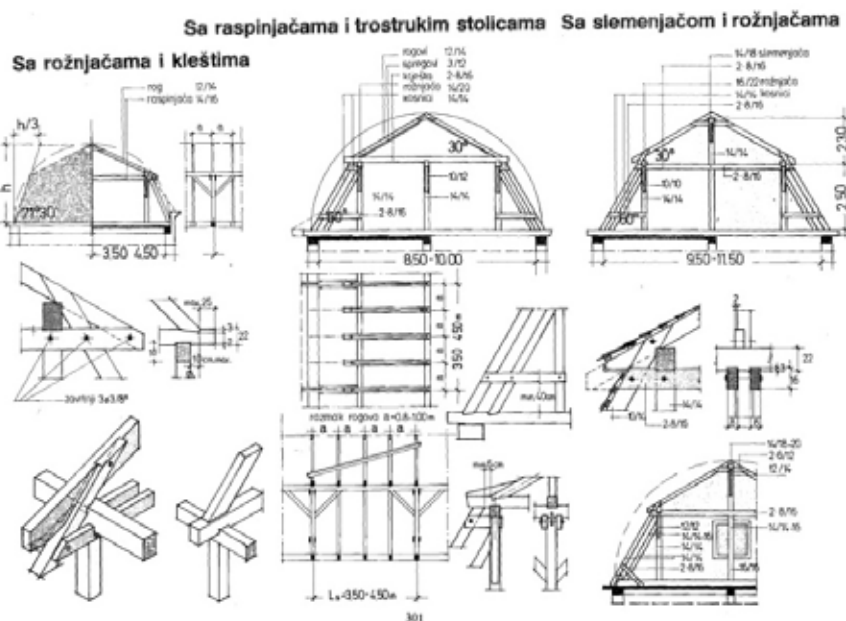
Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.),

Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“). Новопланирани мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.

Мансардни кров - дозвољен:



Лажни мансардни кров, тзв. Печурка – није дозвољен:



	<p>Максимална висина назитка поткровне етаже може бити 1,6м.</p> <p>У поткровљу је дозвољено формирање кровних "баца".</p> <p>Максимална висина од коте пода поткровља до највише унутрашње линије "баце" је 2,2м (тако да може да се угради столарија на исти начин као и у регуларним етажама). Облик и ширина "баце" морају бити усклађени са елементима фасаде.</p> <p>Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде.</p> <p>У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне зајено са бацама укупно не прелазе 30% површине крова на предметној фасади и да њихов положај, као и положај прозорских баца, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.</p>
--	--

Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

	<p>Код објеката са косим кровом дозвољено је претварање таванског простора у корисну површину-поткровље уз поштовање следећих услова:</p> <p>Намена поткровне етаже је као и намена основног објекта али ту могу бити и помоћне просторије као пратећи садржаји основне намене (помоћне канцеларије, архива, техничке просторије, фотокопирница, оставе и сл.).</p> <p>Дозвољено је урадити надзидак, према условима овог плана и ако нису премашене висине венца и слемена дефинисане висинском регулацијом.</p> <p>Природно осветљење се може остварити кровним прозорима или бацама који се морају извести уз поштовање положаја отвора на основној фасади и архитектонског стила објекта.</p> <p>Максимална висина од коте пода поткровља до највише унутрашње линије "баце" је 2,2м (тако да може да се угради столарија на исти начин као и у регуларним етажама).</p> <p>Није дозвољено надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова формирати поткровља у више етажа. Међутим, ако постојећи нагиб крова и његов габарит то дозвољавају, може се дозволити формирање дуплекс станова у поткровљу. Такође, због различитих спратности и дубине објеката, треба водити рачуна да у укупном изгледу објекта маса крова не буде већа од масе основног-зиданог дела објекта (од коте терена до кровног венца).</p> <p>У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне укупно (заједно са бацама), не прелазе 30% површине крова на предметној фасади да њихов положај, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.</p> <p>Код надзиђивања објеката, за цео објекат се мора извести истовремено и јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила, положаја отвора итд. Обавезна је претходна верификација решења од стране надлежне градске (подкомисије за архитектуру или Друштва архитеката.</p> <p>Нису дозвољени кровови типа „печурке“, као што је то наведено у претходном ставу.</p> <p>Није дозвољено затварање балкона, тераса, лођа.</p> <p>Није дозвољено затварање отворених пролаза-пасажа у приземљу.</p> <p>Све интервенције (радови) на објектима морају бити у складу са правилима овог плана и мерама заштите, уколико постоје за предметни простор. За све интервенције на постојећим објектима потребно је да инвеститор, у фази израде пројектне документације, прибави сагласност аутора пројекта објекта или струковног удружења.</p> <p>Дозвољава се пренамена постојећих таванских простора у објекту адаптирањем у корисни простор у складу са наменом, без промене висина и других геометријских одлика и волумена крова.</p> <p>Надградња нових етажа постојећих објеката могућа је у оквиру планираних висина за одређени блок, при чему се посебна пажња мора обратити на висински однос са суседним објектима.</p> <p>Усклађивање висине нових етажа дефинише се у односу на преовлађујућу висину објеката доброг бонитета у истом фронту, улици и блоку.</p> <p>Надградња подразумева обавезно обезбеђење одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете према нормативима.</p> <p>Надзиђивање предметних објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. У супротном, потребно је спровести одговарајуће интервенције на</p>
--	--

темељима као санационе мере или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења.

Доградња објекта подразумева проширење основе постојећег објекта према условима овог плана тј до испуњења максимума прописаног за конкретну локацију.

Новосаграђени делови објекта морају својим димензијама, материјалима и стилем да се уклапају како са старијим објектом, тако и са околним објектима.

Доградња елемената комуникација - лифтова и степеништа, дозвољава се под условом да се предметна интервенција складно уклопи у архитектуру постојећег и суседних објеката и не угрожава њихово функционисање и статичку стабилност. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја.

Дозвољени радови на парцели су: изградња, доградња, надзиђивање, реконструкција, адаптација, санација, промена намене, уклањање објекта

Могуће су све врсте интервенција на постојећим објектима уз услов да су након интервенција испоштовани сви урбанистички параметри и еколошки услови овог Плана.

Све интервенције (радови) које се предузимају на постојећим објектима, морају бити у складу са условима овог Плана, важећим прописима и мерама заштите - уколико постоје за предметни простор.

Приликом реконструкције или доградње није дозвољено поједине делове објекта третирати у више различитих стилова. Сви радови морају третирати објекат као јединствену архитектонску целину.

Предузимањем било каквих интервенција на постојећим објектима не сме се угрозити коришћење и стабилност предметног и суседних објеката (у свему према прописима за изградњу објеката) као и животна средина, природна и културна добра.

Уређење зелених и слободних површина парцеле

Процент зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи.

Минимални проценат уређених слободних површина на парцели = 30% од чега половина површине мора бити под зеленилом.

Код разграђених блокова тип-Б, на парцелама спољног прстена блока, минимални проценат уређених слободних површина на парцели = 20% од чега половина површине мора бити под зеленилом.

На парцелама се задржава сво постојеће квалитетно дрвеће. Те квалитетне саднице, приликом нове изградње или интервенције на постојећим објектима, треба сачувати и уклопити у нова решења уређења терена. Изузетно, уклањање или измештање стабала може се извести уз посебне услове ЈКП "Зеленило".

Избор садница се не условљава, али се препоручује садња високих лишћара, шибља и цвећа и око 30% четинарских или зимзелених врста.

Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свака 3 паркинг места засади 1 дрво.

Уколико се примењују растер плоче за поплочавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена површина.

Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских гаража, а покривене су слојем земље минималне дебљине 0,60м и зеленилом, обрачунавају се као зелене површине. Овакве зелене површине могу заузимати максимално 50% свих зелених површина на парцели, осим на парцелама спољног прстена блока у разграђеним блоковима тип-Б где могу заузимати 100% свих зелених површина на парцели.

На парцелама у оквиру грађевинског реона у блоковима намењеним породичном становању могу да се формирају предврт, простор намењен одмору или игри деце, повртњак, воћњак. Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно- архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине. Основу сваког врта чини добро уређен и негован травњак.

Не смеју се уносити инвазивне врсте у које се убрајају: *Ailanthus glandulosa*, *Amorpha fruticosa*, *Acer negundo*, *Asclepias syriaca*, *Celtis occidentalis*, *Fraxinus pennsylvanica*, *Gledichia triacantos*, *Robinia pseudoacacia*, *Ulmus pumila* и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ“ Међународни уговори, бр.11/2001). Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расаднички однеговане,

	<p>правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5 м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%. Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација.</p>
<p>Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру</p>	
<p>Услови за пешачке и колске приступе парцелама</p>	<p>Сви објекти повезују се на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима.</p> <p>Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 до 5,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент–бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи.</p> <p>Колски приступи повезују се на уличне коловозе, по правилу под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 до 5,0м обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи. Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама јавних објеката.</p> <p>За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле и радно – пословне комплексе потребно је обезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице. Колски приступи се у принципу изводе управно на коловозе јавних саобраћајница и исти морају бити обрађени одговарајућим коловозним засторима („чврста подлога“) асфалтни или цемент бетонски и сл. Уколико, евентуално није могуће остарити директан излаз на јавну саобраћајну површину, установити право службености пролаза до парцеле инвеститора.</p> <p>Минимална ширина колског приступа за породичне стамбене објекте је 3,0м (изузетно 2,5м) а за вишепородичне стамбене објекте и радно пословне комплексе не мање од 5,0м (изузетно мање али не мање од 3,0м).</p> <p>Прикључење на ДП:</p> <p>Како у профили улица нема просторних могућности за извођењем сервисних саобраћајница (Новоселџански пут и даље пут ка Б.Н.Селу), прикључење на коловоз ове улице која представља уједно и деоницу државног пута, а која се налази у границама третиране целине 5, извести директним прикључењем на коловоз у складу са просторним могућностима за изградњу колског прикључка и са планираним садржајем на парцели а све у складу са условима управљача пута.</p> <p>Уколико парцела излази једино на државни пут, колски прикључак, у зависности од броја стамбених јединица, решити на следећи начин:</p> <p>Ако се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња стамбеног објекта са породичним становањем, са не више од укупно 3 стамбене и пословне јединице заједно, колски прикључак на коловоз државног пута у границама насеља извести директним прикључењем на коловоз већ изграђене улице у ширини до 3 м.</p> <p>Ако се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња стамбеног објекта са вишепородичним становањем до 10 стамбених и пословних јединица заједно, као и под условом да се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња пословног објекта који по површини и садржају према стандардима не захтева обезбеђивање више од 10 паркинг места на парцели, колски прикључак извести директним прикључењем на коловоз државног пута у границама насеља и у већ изграђеној улици са ширином застора прикључка не мањом од 5 м, а прикључење обработити минималним полупречницима скретања за меродавно возило у највишој-најзахтевнијој категорији могућих корисника.</p> <p>Ако се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња стамбеног објекта, или више стамбених објеката са вишепородичним становањем преко 10 стамбених и пословних јединица заједно, као и под условом да се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња пословног објекта који по површини и садржају, а на основу стандарда не захтева обезбеђивање више од 10 паркинг места на парцели, колски прикључак извести директним прикључењем на коловоз државног пута у границама насеља и у већ изграђеној улици са ширином прикључка не мањом од 5 м, а прикључење обработити минималним полупречницима скретања за меродавно возило у највишој-најзахтевнијој категорији могућих корисника</p> <p>Пратећи садржаји пута (бензинске пумпе, сервиси..) ће прикључак на ДП извести у складу са условима надлежне институције за издавање истих.</p> <p>Парцеле које не остварују директне приступе на јавне саобраћајнице или друге јавне површине да би стекле статус грађевинских парцела морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или успостављањем трајног права службености пролаза) у ширини од мин. 2,5м а изузетно 1,2м за пешачке пролазе.</p> <p>Код објеката који у подземној етажи или сутерену, садрже гаражу или пословни</p>

	<p>простор, приступ истима морају остварити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем). Није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара. Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав.</p>
<p>Паркирање на парцели</p>	<p>Код изградње нових објеката и реконструкције постојећих, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели, или у оквиру подземних етажа објеката или ван објекта у оквиру унутрашњег дворишта и то на основу следећих критеријума</p> <ul style="list-style-type: none"> - становање 1ПМ/1 стамбена јединица - управа и администрација 1ПМ/60м² нето површине - трговина 1ПМ/50м² продајног простора - ресторани, кафане, кафеи 1ПМ/10 места - спортски садржаји 1ПМ/8-10 гледалаца <p>У попречном профилу саобраћајница третиране зоне – целине 5 могуће је предвидети и површине за стационарни саобраћај путничких аутомобила са косим, управним или подужним системом паркирања. Пројектант ће на основу конкретних услова и потреба на терену, кроз третиране улице целине 11, као и на основу просторних могућности предвидети максимални број паркинг места за путничка возила чије ће димензије бити у складу са прописима, стандардима, техничким нормативима и правилника струке.</p> <p>Препоручена димензија паркинг места, уколико просторне могућности то дозвољавају је 2,5x5,0м за путничке аутомобиле, јер иста представља нормалну димензију паркинг модула (довољан простор за највећи број европских типова путничких возила а која је проистекла из услова маневрисања возила и потребе за приступом пешака до/од возила и отварање врата).</p> <p>Уколико просторне могућности то не дозвољавају, димензије паркинг места могу бити и мање/веће, у зависности од система паркирања, а све у складу са важећим правилницима, стандардима и нормативима који се односе на ову врсту објеката.</p> <p>Ако је стационарни саобраћај решен на парцели, а прилаз се врши кроз анђфор објекта, у приземљу објекта обавезно планирати колски пролаз у ширини која задовољава противпожарне услове.</p> <p>У случају да је стационарни саобраћај на нивоу блока решен изградњом гараже или паркинг простора у унутрашњости блока, приступ се може остварити кроз приземље објекта, са минималном ширином која је у складу са противпожарним условима.</p> <p>Код постојећих објеката –обезбедити максималан број паркинг места колико просторни услови то дозвољавају.</p> <p>Гараже: Гараже за паркирање путничких возила малог капацитета (до 50 паркинг места) по правилу су за познате кориснике са контролом улаза (запослени) са малим коефицијентом измене. У ову групу спадају и индивидуалне гараже (до 3 возила) и елементи приступа одредиће се конкретним условима надлежне институције. Уколико је гаража укопана (подземна) подужни нагиб рампе биће до мах.30%. Остали елементи пројектовања (степеништа, места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...) у подземним гаражама одређени су важећим нормативима и стандардима којих се инвеститор - пројектант мора придржавати.</p> <p>Уколико се код постојећих објеката и објеката заштићених од стране Завода за заштиту споменика културе не могу испунити тражени услови, планирано је да се паркирање врши на јавним градским паркинзима. У оваквим случајевима Инвеститор је обавезан да одговарајућим партиципацијом предузећу које је надлежно за изградњу паркинг простора обезбеди потребан капацитет паркинг места.</p> <p>Пројектант - инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.</p>
<p>Прикључење објекта на комуналну инфраструктуру мрежу</p>	<p>1. Водоводна мрежа Прикључење објекта на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.</p> <p>За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.</p> <p>Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.</p> <p>Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.</p> <p>2. Канализациона мрежа Прикључење објекта на уличну мрежу градског водовода извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.</p> <p>За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више</p>

прикључака за садржаје на истој парцели.

Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.

Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете.

У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели.

У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник.

3. Електроенергетска мрежа

Прикључење објекта према условима надлежне ЕД Панчево:

Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз.

Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70kW потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод; ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.

За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70kW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће НН мреже, предвиђени су коридори за НН мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице, са коридором за прикључни средњенапонски вод, као и коридор за НН мрежу. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.

На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од тридесет две јединице, а предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајућег трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.

На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од шездесет четири јединице, а није предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.

4. Телекомуникациона мрежа и објекти

Прикључење објекта према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.

Капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинстава.

Потребно је да инвеститор обезбеди просторију за смештај телекомуникационе опреме у оквиру планираних грађевинских -индустријских(пословних) зона, по могућству у њиховим географским средиштима.

Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

5. KDS мрежа

KDS мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

6. Термоенергетска инфраструктура

Новопланиране објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом изградњом прикључака на постојећу или планирану термоенергетску мрежу.

Топлификација

Предајна станица (ПС)

Објекти ПС могу бити зиданог или монтажног типа (контејнерске ПС). Зидани објекти се предвиђају за веће потрошаче и смештају се у објекте корисника – у подрумском или приземном делу објекта.

Монтажни објекти ПС се предвиђају за мање објекте, објекте индивидуалног становања или мање грађевинске објекте заједничког становања који немају услове за смештај ПС у објекту корисника.

У блоковима становања се могу градити:

- у оквиру објекта, на грађевинској парцели

Топловод

ТО је могуће поставити и изузетно кроз приватне парцеле и објекте уколико постоји сагласност власника исте.

Котларница

Код пројектовања и изградње објекта котларнице обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда и норматива из предметне области.

Гасификација

- Сваки објект у који се инсталише гасна инсталација са гасним потрошачима, грађевински мора задовољити услове који су дефинисани важећим законским прописима за гасне котларнице, гасне димњаке, вентилацију ...
- Сваки потрошач гаса без обзира да ли се прикључује на примарни или секундарни гасоводни систем, мора имати гасну мерно-регулациону, мерну или регулациону станицу или сет - МРС (у зависности од капацитета). Више корисника гаса на блиским локацијама могу имати заједничке гасне станице са независним мерачима за сваког потрошача.
- Гасне инсталације, МРС и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објекта и отвора на фасади објекта (prozори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића, а све у складу са законом и уз сагласност надлежног дистрибутера и службе противпожарне заштите.
- МРС по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укопани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта. МРС поставити према условима надлежног дистрибутера и ПУ – Противпожарна полиција.
- За гасне котларнице је неопходно испоштовати сва правила дата важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл. лист СФРЈ бр. 10/90). Неопходно је испоштовати сва правила дата националним и светским стандардима.

Општи услови за изградњу гасног прикључка

Кућни гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. Кућне гасне прикључке изводити према следећим условима:

- траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна
- цевовод мора бити безбедан од оштећења
- цевовод полагаати на дубину укопавања од 0,6м до 1,0м а изузетно на мин 0,5м односно максимум 2,0м
- најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2м
- положај и дубина укопавања кућног гасног прикључка мора бити геодетски снимљен
- почетак прикључка трајно означити натписном плочицом
- цевовод се кроз шупљине или делове зграде (терасе, степеништа) полаже у заштитну цев
- при увођењу у зграду просторија мора бити сува и приступачна, а цевовод мора бити приступачан и заштићен од механичких оштећења
- укопани и надземни делови прикључка од челичних цеви морају се заштитити од корозије било омотачима, премазима, катодно, галванизацијом и др.
- гасни прикључак завршава на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње
- положај главног запорног цевног затварача се означава
- при првом пуштању гаса у гасни прикључак потребно је обезбедити потпуно одвођење мешавине гаса и ваздуха у атмосферу.

Правила грађења гасних станица дефинишу се за намене простора које ће снабдевати природним гасом. У овим објектима се врши припрема регулација и снижење притиска са вредности притиска који влада у гасоводу на жељену вредност. Гасне станице могу бити зидане или монтажне.

- Гасне инсталације, мерне станице и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објекта и отвора на

	<p>фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића</p> <ul style="list-style-type: none"> Гасне станице по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укупани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта. <p><i>Општи услови за прикључење термоенергетске инфраструктуре:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Прикључење објекта изводи најкраћим путем, вертикално надистрибутивну мрежу која је у јавној површини, са којег објекат има директан приступ. За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер. Цевоводе термомашинских инсталација (гасоводи, топоводи и др.) водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. Обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објекта. Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине. Унутар радних зона цевни водови се могу водити и надземно на цевним носачима, мостовима и фасадама, према најоптималнијим трасама и сигурносним захтевима. Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.
Правила и услови за евакуацију отпада	
	<p>У сарадњи са надлежним ЈКП, израдом техничке документације и у складу са санитарно-техничким прописима и условима, треба дефинисати тачан број потребних контејнера и њихову локацију. У сарадњи са ЈКП могуће је усвојити и другачије системе и методе прикупљања и евакуисања смећа, а у складу са условима заштите животне средине.</p> <p>Препоручује се – где год се просторни и технички услови могу испунити – постављање подземних судова за смеће.</p> <p>У складу са свременим захтевима заштите животне средине, треба обезбедити посебне контејнере за прикупљање папирног, стакленог, алуминијумског и сл. отпада, уз поштовање услова који важе за стандардне контејнере.</p> <p>Отпад који по саставу не одговара кућном смећу и представља нуспродукт процеса складиштења или производње, депонује се по посебним условима, обрађује и одвози уз претходну сагласност надлежних институција на за то одређене локације.</p> <p>Препоручује се ограда простора парапетном оградом (уз остављање приступа са једне стране), заклањање корективним зеленилом и сл. Подлога на којој се налазе контејнери мора бити од чврстог материјала (бетон-асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним услоном за пролаз контејнера од 3%.</p> <p>Судови за одлагање смећа могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели/комплексу или на јавној површини посебно одређеној за ту намену.</p> <p>Треба одредити погодну и хигијенски безбедно место за постављање "контејнера", тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл.</p> <p>Судови се могу сместити и у унутрашњост комплекса, дуж интерних саобраћајница – али ван коловоза и тротоара - чија је ширина минимално 3,5м за једносмерни и 6,0м за двосмерни саобраћај, уз обезбеђивање могућности окретања возила габарита 8,6x2,5x3,5м и осовинским притиском од 10т. Уколико је потребно, могу се планирати смећаре у објектима као затворене просторије, уз строгопоштовање хигијенско-техничких услова. Уколико нема других могућности (ако нема простора или је онемогућен приступ возила за пражњење и сл.), дозвољава се постављање у оквиру површина намењених пешачком саобраћају и паркирању возила. Тадалокације могу бити у оквиру регулације основних саобраћајница, као издвојене нише са упуштеним ивичњаком, тако да максимално ручно гурање контејнера не буде веће од 15м, по равној подлози са услоном до 3%.</p> <p>Уколико су у складу са условима, постојеће локације судова за смеће се могу задржати и, ако има услова, простора и потреба, додати одређени број нових.</p> <p>За постојеће објекте се задржава затечено стање и капацитет простора за ову намену и када они не одговарају прописаним параметрима а нема просторних и организационих</p>

	<p>могућности за испуњавање потребних услова.</p> <p>Код изградње нових објеката-замене постојећих, морају се поштовати параметри овог плана.</p> <p>Број потребних контејнера за одлагање отпада се одређује према параметру: на 600м² управно-административног простора / 1 контејнер запремине 1.100л.</p>
Ограђивање грађевинских парцела	
	<p>Ограде морају бити постављене на регулационим линијама. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.</p> <p>Врата и капије не могу се отворати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле.</p> <p>Врста и висина ограде зависе од намене комплекса који ограђују.</p> <p>Ограде око објеката на уличној регулацији могу бити транспарентне и висине максимално 2,00м с тим да могу имати парапет од зиданог/пуног материјала максималне висине 0,80м.</p> <p>Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м а изузетно и максимално до 2,20м уз сагласност суседа према коме се предметна ограда поставља.</p> <p>Ограда око спортских терена може бити висине по потреби за одређену врсту спорта, обавезно од транспарентних материјала а могу имати парапет од зиданог/пуног материјала максималне висине 1,00м.</p> <p>Објекти који се налазе у отвореном блоку, у отвореном делу разграђеног блока, на отвореној јавној површини (тргу, парку и сл.), не могу бити ограђивани.</p> <p>Није дозвољено ограђивање слободних зелених површина унутар отворених блокова и у унутрашњим јавним градским површинама разграђених блокова. Сви слободни простори унутар отворених и разграђених блокова третирају се као заједнички и свима доступни.</p> <p>Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган а у складу са захтевима своје делатности.</p>
Услови и могућности фазне реализације	
	<p>За све интервенције на постојећим и радове на изградњи нових објеката дозвољено је фазно извођење уз услов да се објекат третира као јединствена/заокружена архитектонско-функционална целина и да свака фаза испуњава овај услов.</p> <p>Дозвољена је фазна реализација комплекса и/или градња објеката, до реализације максималних капацитета. Свака фаза мора несметано функционисати као архитектонско-грађевинска целина, затим у смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина, задовољења технолошких и инфраструктурних потреба и сл.</p>
Посебни услови	<p>Објекти на углу могу добити акценат на самој угаоној површини (не над целом површином објекта). Ова могућност се дозвољава иако у свом постојећем стању предметни објекат премашује неке урбанистичке параметре, уколико то доприноси акцентовању блока, давању посебног изражаја урбаној целини и сл.</p> <p>Није дозвољено постављати спољних јединица клима уређаја, вентилационих цеви и слично, на уличне фасаде. Постојеће такве уређаје, који су постављени пре ступања на снагу овог плана, уклонити, а ако то ни под каквим условима није тренутно могуће, проверити да ли се њихов положај уклапа у елементе фасаде, ако не, кориговати положај и уколико их има више, уједначити их међусобно. Приликом реновирања, адаптације, рестаурације, реконструкције, замене објекта новим и сл., уклонити све набројане елементе са уличне фасаде или их уједначити.</p> <p>Дозвољено је формирање светларника за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија (као што су санитарне просторије, гардеробе, оставе, итд.), осветљавање степенишног простора, заједничких остава (нпр. за бицикле, дечја колица и сл.) итд. Висина парапета прозорских отвора на овим просторијама мора бити минимално 160цм. Није дозвољено да према светларнику постоје једини отвори на стамбеним просторијама као што су дневна, спаваћа, дечја соба, трпезарија и сл. Ако на суседном објекту постоји светларник,</p>

	<p>положај и величина новог се мора са њим ускладити. Светларнику се мора обезбедити приступ као и одвођење атмосферских вода. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара $0,5\text{m}^2$ светларника, при чему он не може бити мањи од $6,0\text{m}^2$ и не ужи од 2,0м. Ако се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, његова површина се може умањити за 1/4. Затварање и надзиђивање постојећих светларника није дозвољено. Површина светларника се третира као неизграђени део зграде.</p> <p>Склоништа се планирају у оквиру објеката у складу са важећим прописима и могу бити двонаменска, тј у мирнодопско време имати неку другу намену (паркирање, помоћне просторије и сл.). Постојећа склоништа се задржавају уз могућност коришћења у мирнодопским условима за културну, образовну, спортску, пословну намену и сл.</p>
--	---

Б2.3. Станмено – пословна зона

Табела: СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗОНА - погледати табелу Б2.2. за СТАМБЕНУ ЗОНУ - СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА

Б.2.4. Правила грађења за ПОСЛОВНО – УСЛУЖНУ ЗОНУ

Табела : ПОСЛОВНО – УСЛУЖНЕ ЗОНЕ

врста и намена објеката у зони	дозвољена намена	<p>Пословне делатности из области трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, делатности из области - образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта и рекреације – ако су у оквиру приватног сектора, комерцијалних услуга и производних делатности мањег обима (када се у производном процесу користе само лака теретна возила), тржно пословни центри, угоститељство, хотели, мотели, хотели, уметнички атељеи и радионице (занатске, уметничке, струковне...), банке, осигурвајућа друштва, агенције, бирои, књижаре, штампарије, издавачке куће и сл.</p> <p>Планирана пратности П+2 осим за хотеле са пратећим садржајима (паркинг простор, зелене и рекреативне површине и сл.) за које ће могућност већег броја етажа разматрати израдом Урбанистичког пројекта (максимална дозвољена спратност за хотеле П+6).</p> <p>Уређење простора и изградња нових објеката у овој зони вршиће се даљом разрадом израдом урбанистичког пројекта.</p> <p>У оквиру ове зоне постоји и <u>део зоне ограничене градње</u></p> <p>Инфраструктурни коридор, који пролази кроз зону, спада у грађевинско земљиште за остале намене тј. представља део зоне намењене осталим делатностима по посебним условима власника инфраструктуре. У овом делу зоне дозвољена је изградња објеката нискоградње или евентуално објеката који не ремете основну заштину функцију и ако то основна намена дозвољава, у свему према условима власника инсталације која се штити. Такође се а може се користити и као пољопривредно земљиште.</p>
могућности и ограничења начина коришћења простора објеката	условно дозвољена намена	<p>Уколико се комбинују са стамбеном наменом, она мора бити на вишим етажама а пословање у нижим (приземљу, на првој, евентуално другој етажи, у зависности од укупног броја спратова)</p> <p>Код обрачуна бруто развијене грађевинске површине (БРГП), подземне корисне етаж се редукују и обрачунавају као 60% површине, док се подземне гараже, станарске оставе, подстанице грејања, котларнице, трафостанице и сл., не рачунају у површине корисних етажа</p> <p>На појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина.</p> <p>Напомена: На парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража.</p>
	забрањена намена	<p>Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намну простора у амбијенталном или функционалном смислу, односно сви они објекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност на процену утицаја објеката на животну средину.</p>
типологија објеката	<i>слободностојећи објекти и објекти у низу</i>	
услови за формирање грађевинских парцела	<p><i>Дозвољено је формирање грађевинских парцела правилних геометријских облика, деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана. <u>правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела</u></i></p> <p><i>свака катастарска парцела може постати грађевинска уколико има облик и површину који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима и која има приступ јавној саобраћајној површини</i></p> <p><i>свака катастарска парцела, која испуњава основне услове и правила парцелације за зону, постаје грађевинска парцела. Парцеле, које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површине прописаних за одређену намену или зону, формирају се као грађевинске</i></p> <p><i>приступ парцеле јавној саобраћајној површини може бити непосредно или посредно, преко приступног пута</i></p> <p><i>Постојећа организација простора са више објеката на једној грађевинској парцели, где је заједничка парцела = блок, се задржава.</i></p>	

	<p>Парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима, ако у постојећем стању припадају парцелама заједничких блоковских површина.</p> <p>Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једне зграде и њених делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију.</p> <p><u>услови за величину парцела</u></p> <p>грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 10.0 м и минималне површине 250 м².</p> <p><u>Напомена:</u></p> <p>Ове минималне ширине парцела не односе се на постојеће парцеле које су мање ширине и површине од наведених.</p> <p>У случајевима кад су постојеће парцеле мањих ширина од наведених, могу се градити сви типови објеката уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на ову зону (степен заузетости, индекс изграђености, спратност и мин. удаљеност од суседних парцела).</p> <p><u>Напомена:</u></p> <p>Изузетно, на већ изграђеним грађевинским парцелама (постојећа индустрија), приликом парцелације, не морају бити задовољени сви наведени елементи уколико то постојеће стање не дозвољава.</p> <p><u>Напомена за становање:</u></p> <p>Изузетно на већ изграђеним грађевинским парцелама, где ширина, површина и/или удаљеност објекта од границе парцеле не задовољавају наведене елементе дозволиће се парцелација ради развргнућа имовинске заједнице.</p> <p><u>правила парцелације за заједн. слободне површине</u></p> <p>По захтеву за слободним површинама, кроз спровођење плана ће се ове површине дефинисати урбанистичким пројектом и пројектом парцелације.</p> <p><u>правила парцелације за интерну комун. инфраструктуру</u></p> <p>Може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом под условом да постоји приступ објекту ради одржавања и отклањања кварова:</p> <p>Електроенергетска инфраструктура</p> <p>Оријентациона површина објекта дистрибутивне трансформаторске станице - површина комплекса износи око 9х7м.</p> <p>За трансформаторске станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора.</p> <p>Телекомуникациона инфраструктура</p> <p>Оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (MSAN) у случају потребе, биће дата условима надлежног предузећа(За капацитете до 1600х2 предвидети MSAN за спољну монтажу, као и outdoor кабинет који се мотира на бетонско постоље(димензије заузете површине око 20м²), са обезбеђеним колским прилазом.</p> <p>Уколико се Мерне станице (PMPC, MPC) граде, као самостојећи објекти димензија А*Б м², оријентациона површина комплекса за постављање PMPC и MPC износи А+6 м са Б+6 м. За исту је потребно обезбедити колски прилаз од најближе саобраћајнице.</p>	
<p>положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле</p>	<p>положај објеката према површини јавне намене</p>	<p>Објекти се морају поставити унутар регулационих и грађевинских линија како је то приказано на графичком прилогу Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина. Растојање грађевинске од регулационе линије мин.0.0м.</p> <p>У деловима града који имају неки од степена урбанистичке заштите, амбијентални критеријуми су одлучујући приликом одређивања габарита новог објекта, односно габарита постојећег објекта који се дограђује или надзиђује.</p> <p>Уколико постојећи објекат не испуњава неке од услова дефинисаних планом генералне регулације, који су везани за неопходна растојања од граница парцела и од суседних објеката, постојеће грађевинске линије се задржавају за постојећи габарит објекта и мање измене (претварање таванског простора у користан без промене габарита). Уколико се врши замена објекта, објекат се мора градити по свим условима за нове објекте.</p>
	<p>положај према границама суседних</p>	<p>Објекте постављати у оквиру зоне грађења према графичком прилогу Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површин.</p> <p>За све типове објеката и све делове објеката важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни</p>

	<p>парцела</p>	<p>простор.</p> <p>На делу објекта према унутрашњем дворишту изван зоне градње важе правила као за упуштање делова објекта ка јавној површини.</p> <p>За слободностојеће објекте дозвољено је отварање отвора на фасадама објекта према критеријуму</p> <p>мин.1x вишег објекта - фасада са стамбеним просторијама</p> <p>мин $\frac{1}{2}$ x вишег објекта- фасада са помоћним просторијама ,</p> <p>а за објекте у низу, на граници са суседним објектом/парцелом није дозвољено отварање отвора.</p> <p>Објекти који су у смакнутом низу, могу имати отворе на фасади ка суседу само ако, поред осталих услова, тиме не угрожавају приватност суседних објеката и ако је отвор остварен највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту.</p> <p>Уколико су стаклене призме, профилит и слични материјали потпуно непровидни и задовољавају услове о звучној изолацији, могу се употребити на граници парцеле према суседу али максимално на 20% укупне површине предметне фасаде према суседу, не рачунајући приземље. Поставаљање ових материјала на граници парцеле према суседу није дозвољено у зони приземља, осим уз писмену сагласност суседа о чијој се граници ради.</p>
	<p>упуштање делова објекта у јавну површину</p>	<p>Еркери (балкони, терасе, надстрешнице или сл.) на објектима могу прелазити регулациону линију:</p> <p>максимално 0,6м од грађевинске линије ако је тротоар мањи од 3,5м и то максимално на 40% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4 м изнад тротоара,</p> <p>максимално 1м ако је тротоар већи од 3,5м, а ширина улице већа од 15м и то на максимално 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4,0м изнад тротоара,</p> <p>линија олука, односно крова, према улици не сме прећи линију венца</p> <p>Еркери на деловима објекта у компактним блоковима оријентисани према улици не смеју угрожавати приватност суседних објеката. Хоризонтална пројекција линије еркера може бити највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту.</p> <p>Испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази, а за реконструкцију заштићеног објекта - споменик културе, може се применити и другачије решење са циљем враћања аутентичног изгледа зграде у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.</p> <p>Грађевински елементи на нивоу приземља, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Излози локала макс. 0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 2,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу; 2) Транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажне макс. 1,50 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м; 3) Платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом макс. 1,50 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% предње фасаде изнад приземља; 4) Конзолне рекламе макс. 0,80 м на висини изнад 3,00 м; 5) Један степен до 0,30 м ван регулационе линије. <p>Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етажне - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <p>-стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 м до дубине од 2,60 м испод</p>

		<p>површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 м ;</p> <p>- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара-1,00 м.</p> <p>Уколико је тераса наткривена или затворена вертикалном преградом бар са једне стране, ваздушни простор изнад оградe се рачуна, ако није наткривена и нема затворене бочне стране, онда се не рачуна.</p> <p>Стреха не улази у обрачун али не сме прећи бочне и задњу границу сопствене парцеле, може се препустити изван границе сопствене парцеле само на уличној фасади објекта.</p>																																			
	грађевинска линија испод нивоа терена	максимално у границама грађевинске парцеле, уз дозвољене препусте у површину јавне намене																																			
највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	максимални индекс заузетости	<p>Из=100% на нивоу парцеле када је објекат=парцела</p> <p>Из=35% на нивоу блока</p>																																			
	максимални индекс изграђеност и	Ии 6.0																																			
вертикална регулација	најве.дозе. спратност или вис.објеката и нивелациони услови	<p><u>спратност</u></p> <p>макс. П+4+Пот (Пот-поткровље) или П+4+Пк (Пс-повучен спрат)</p> <p>Висина објеката дефинисана бројем етажа важи као оквирни – секундарни параметар, док ће примарне бити максималне висине венца и висине слемена и то на следећи начин:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Број етажа (оквирно)</th> <th colspan="2">максимална дозвољена висина (м)</th> </tr> <tr> <th>венац</th> <th>слеме</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>П</td> <td>5.0</td> <td>7.5</td> </tr> <tr> <td>П+Пк</td> <td>6.5</td> <td>9.0</td> </tr> <tr> <td>П+1</td> <td>8.0</td> <td>10.5</td> </tr> <tr> <td>П+1+Пк/Пс</td> <td>9.5</td> <td>12.0</td> </tr> <tr> <td>П+2</td> <td>11.0</td> <td>13.5</td> </tr> <tr> <td>П+2+Пк/Пс</td> <td>12.5</td> <td>15.0</td> </tr> <tr> <td>П+3</td> <td>14.0</td> <td>16.5</td> </tr> <tr> <td>П+3+Пк/Пс</td> <td>15.5</td> <td>18.0</td> </tr> <tr> <td>П+4</td> <td>17.0</td> <td>19.5</td> </tr> <tr> <td>П+4+Пк/Пс</td> <td>18.5</td> <td>21.0</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>нивелациони услови</u></p> <p>Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то</p> <p>кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута; кота приземља може бити највише 1,2 м виша од нулте коте; <u>напомена</u></p> <p>На висини венца могуће је формирати коси кров или повући за мин 1,5 м</p>	Број етажа (оквирно)	максимална дозвољена висина (м)		венац	слеме	П	5.0	7.5	П+Пк	6.5	9.0	П+1	8.0	10.5	П+1+Пк/Пс	9.5	12.0	П+2	11.0	13.5	П+2+Пк/Пс	12.5	15.0	П+3	14.0	16.5	П+3+Пк/Пс	15.5	18.0	П+4	17.0	19.5	П+4+Пк/Пс	18.5	21.0
Број етажа (оквирно)	максимална дозвољена висина (м)																																				
	венац	слеме																																			
П	5.0	7.5																																			
П+Пк	6.5	9.0																																			
П+1	8.0	10.5																																			
П+1+Пк/Пс	9.5	12.0																																			
П+2	11.0	13.5																																			
П+2+Пк/Пс	12.5	15.0																																			
П+3	14.0	16.5																																			
П+3+Пк/Пс	15.5	18.0																																			
П+4	17.0	19.5																																			
П+4+Пк/Пс	18.5	21.0																																			
правила и услови за друге	правила и услови за	На парцели се могу градити и други објекти који су одговарајуће намене и у складу са просторним капацитетима парцеле, односно са наведеним																																			

објекте на парцели (блока)	други објекат	<p>урбанистичким параметрима.</p> <p>У оквиру зоне градње дозвољена је изградња једног или више главних објеката.</p> <p>У унутрашњости парцеле дозвољена је изградња само помоћних објеката (гаража, наткривеног паркинг простора, станарских остава и сл.) као и надстрешница, сеника, базена, стакленика, зимских башти и сл., максималне спратности = П (приземље).</p> <p>Удаљење главних објеката међу собом (у случају да их има више) је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта али не мање од 4,00м.</p> <p>Удаљење помоћних од главних објеката може бити:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, помоћни објекат удаљити минимално 1,50м, - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори стамбених и радних просторија, помоћни објекат удаљити минимално 4,00м, - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта не постоје отвори, помоћни објекат може бити «наслоњен» на главни, тј. минимално растојање може бити 0,00м.
	удаљеност другог објекта	<p>У односу на фасаду са пословним/стамбеним просторијама 1х вишег објекта.</p> <p>У односу на фасаду са помоћним просторијама $\frac{1}{2}$ х вишег објекта.</p>
правила и услови за замену постојећих објеката	<p>Постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и доградити, или потпуно порушити и изградити нови тако да остану у оквиру дефинисаних грађевинских линија, висинске регулације (спратности) и осталих параметара дефинисаних Планом.</p>	
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<p>Дозвољени радови на парцели су: изградња, доградња, надзиђивање, реконструкција, адаптација, санација, промена намене, уклањање објекта</p> <p>Могуће су све врсте интервенција на постојећим објектима уз услов да су након интервенција испоштовани сви урбанистички параметри и еколошки услови овог Плана.</p> <p>Све интервенције (радови) које се предузимају на постојећим објектима, морају бити у складу са условима овог Плана, важећим прописима и мерама заштите - уколико постоје за предметни простор.</p> <p>Приликом реконструкције или доградње није дозвољено поједине делове објекта третирати у више различитих стилова. Сви радови морају третирати објекат као јединствену архитектонску целину.</p> <p>Предузимањем било каквих интервенција на постојећим објектима не сме се угрозити коришћење и стабилност предметног и суседних објеката (у свему према прописима за изградњу објеката) као и животна средина, природна и културна добра.</p>	
уређење зелених и слободних површина парцеле	<p>Процент зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи.</p> <p>На парцелама се задржава сво постојеће квалитетно дрвеће. Те квалитетне саднице, приликом нове изградње или интервенције на постојећим објектима, треба сачувати и уклопити у нова решења уређења терена.</p> <p>Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3 паркинг место засади 1 дрво.</p> <p>Минимални проценат уређених зелених површина на парцели блока је 20%.</p> <p>Приликом формирања зелених површина свих намена мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација а у изнимним ситуацијама се толерише минимум од 0,8м. Озелењавање у оквиру ових парцела је по нахођењу инвеститора, а у складу са правилима у зависности од намене.</p> <p>Све унете саднице морају бити од врста у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5 м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Однос лишћарских према четинарским врстама</p>	

	<p>је 60%:40%.</p> <p>Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.</p> <p>Простор поплочан растер плочама обрачунаваће се са 10% своје укупне површине као зеленило, због могућности одвођења одређене количине атмосферских падавина.</p>
<p>услови за пешачке и колске приступе</p>	<p>Сви објекти повезују се на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима.</p> <p>Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 до 3,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент–бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи.</p> <p>Колски приступи повезују се на уличне коловозе под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 5,0м (изузетно мање) обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама јавних објеката.</p> <p>Прикључење на ДП: Пошто у профилу улица нема просторних могућности да се обострано изведу сервисне саобраћајнице (Новосељански пут и даље, преко Надела пут ка Вршцу), прикључење на коловоз улица које представљају уједно и делове државних путева, а које се налазе у границама третиране целине 5, извести директним прикључењем на коловоз у складу са просторним могућностима за изградњу колског прикључка и са планираним садржајем на парцели.</p> <p>Уколико парцела излази једино на државни пут, колски прикључак решити на следећи начин: Ако се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња пословног објекта, колски прикључак извести директним прикључењем на коловоз државног пута (главне градске саобраћајнице) у границама насеља и у већ изграђеној улици са ширином застора прикључка не мањом од 5 м, а прикључење обработити минималним полупречницима скретања за меродавно возило у највишој-најзахтевнијој категорији могућих корисника а све уз сагласност надлежне институције.</p> <p>Пратећи садржаји пута (бензинске пумпе, сервиси..) ће прикључак на ДП извести у складу са условима надлежне институције за издавање истих (траке за изливање, уливање, њихове дужине..).</p> <p>Код објеката који у подземној етажи или сутерену, садрже гаражу или пословни простор, приступ истима морају остварити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).</p> <p>Приступе објектима обезбедити на начин како је то дефинисано Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (“Службени гласник РС” број 18/97).</p> <p>Није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара.</p> <p>Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав.</p>
<p>паркирање на парцели</p>	<p>Код изградње нових објеката и реконструкције постојећих, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели, или у оквиру подземних етажа објеката или ван објекта у оквиру унутрашњег дворишта и то на основу следећих критеријума:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ пословно становање 1ПМ/1 стамбена јединица ○ управа и администрација 1ПМ/60м² нето површине ○ трговина 1ПМ/50м² продајног простора ○ ресторани, кафане, кафеи 1ПМ/10 места ○ спортски садржаји 1ПМ/8-10 гледалаца ○ управне зграде, банке и сл. 1ПМ/50м² нето површине ○ складишта – магацини 1ПМ/4-6 запослена (300м² нето површ.) <p>Паркиралишта/паркинзи за путничке аутомобиле и теретна возила на парцели али и у профилу саобраћајнице са свим неопходним елементима одредиће пројектант у фази пројектовања а све у складу са важећим стандардима и нормативима за пројектовање датих објеката.</p> <p>Уколико потребе пословања изискују обезбеђивање већег броја паркинг места на парцели исте је могуће решити у оквиру дворишног дела као отворене, надкривене, у гаражи или подземној етажи-гаражи а све у складу са важећим стандардима, нормативима.</p> <p>Гараже: Гараже за паркирање путничких возила малог капацитета (до 50 паркинг места) по правилу су за познате кориснике са контролом улаза (становање, запослени) са малим коефицијентом измене. У ову групу спадају и индивидуалне гараже (до 3 возила) и елементи приступа одредиће се конкретним условима надлежне институције. Уколико је гаража укупана</p>

	<p>(подземна) подужни нагиб рампе биће до мах.30%. Остали елементи пројектовања (степеништа, места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...) у подземним гаражама одређени су важећим нормативима и стандардима којих се инвеститор - пројектант мора придржавати.</p> <p>Уколико се код <u>постојећих</u> објеката и објеката заштићених од стране Завода за заштиту споменика културе не могу испунити тражени услови, планирано је да се паркирање врши на јавним градским паркинзима. У оваквим случајевима Инвеститор је обавезан да одговарајућим партиципирањем предузећу које је надлежно за изградњу паркинг простора обезбеди потребан капацитет паркинг места.</p> <p>Пројектант - инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.</p> <p>Код постојећих објеката –обезбедити максималан број паркинг места колико то просторни услови дозвољавају.</p>
<p>прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу</p>	<p>Општи услови за прикључења</p> <p>Прикључење објеката на постојећу или планирану комуналну инфраструктурну мрежу у улицама извршити према условима надлежних предузећа власника те инсталације, уз могућност прелазних решења до реализације планираних инфраструктурних мрежа.</p>
<p>услови прикључења на водоводну</p>	<p>Водовод</p> <ul style="list-style-type: none"> • Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије. • За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели. • Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ. • Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.
<p>услови прикључења на канализациону мрежу</p>	<p>Канализација</p> <ul style="list-style-type: none"> • Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије. • За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели. • Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу. • Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете. • У оквиру радно пословних комплекса неопходно је изградити системе примарног пречишћавања отпадних вода пре прикључења на градску канализациону мрежу. Квалитет вода после претретмана мора задовољавати критеријуме из Општинске одлуке о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију. • У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели или испуштањем у отворену каналску мрежу уз претходни примарни третман уљним сепараторима и таложницима. • У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник.
<p>услови прикључења на електроенергетску, телекомуникациону и КДС мрежу</p>	<p><i>Електроенергетска инфраструктура</i></p> <p><i>Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево.</i></p> <p><i>За нове пословне зоне потребно је за прикључење:</i></p> <p><i>Напајање будућих потрошача изводиће се преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз ;</i></p> <p><i>За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70 kW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће НН мреже, предвиђени су коридори за НН мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице у оквиру парцеле, са коридором за прикључни средњенапонски вод , као и коридор за НН мрежу.</i></p> <p><i>Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70kW потребно је предвидети у оквиру парцеле изградњу одговарајуће</i></p>

	<p><i>трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод;</i></p> <p><i>У осталом делу подручја:</i></p> <p><i>Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз ;</i></p> <p><i>Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70kW потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод; ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.</i></p> <p><i>За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70 kW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће НН мреже, предвиђени су коридори за НН мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице, са коридором за прикључни средњенапонски вод , као и коридор за НН мрежу.ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.</i></p> <p><i>На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од тридесет две јединице, а предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајућетрансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.</i></p> <p><i>На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од шездесет четири јединице, а није предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.</i></p> <p><i>Телекомуникациона мрежа и објекти</i></p> <p><i>Прикључење објеката према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.</i></p> <p><i>Капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинстава</i></p> <p><i>Потребно је да инвеститор обезбеди просторију за смештај телекомуникационе опреме у оквиру планираних грађевинских -индустријских(пословних) зона, по могућству у њиховим географским средиштима.</i></p> <p><i>Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;</i></p> <p><i>KDS мрежа</i></p> <p><i>KDS мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;</i></p>
<p><i>услови прикључења на топлификациону и гасификациону мрежу</i></p>	<p><i>Новопланиране објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом изградњом прикључака на постојећу или планирану термоенергетску мрежу.</i></p> <p><i>Топлификација</i></p> <p><i>Предајна станица (ПС)</i></p> <p><i>Објекти ПС могу бити зиданог или монтажног типа (контејнерске ПС). Зидани објекти се предвиђају за веће потрошаче и смештају се у објекте корисника – у подрумском или приземном делу објекта.</i></p> <p><i>Монтажни објекти ПС се предвиђају за мање објекте, објекте индивидуалног становања или мање грађевинске објекте заједничког становања који немају услове за смештај ПС у објекту корисника.</i></p> <p><i>У блоковима становања се могу градити:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• у оквиру објекта, на грађевинској парцели</i> <p><i>Топловод</i></p> <p><i>ТО је могуће поставити и изузетно кроз приватне парцеле и објекте уколико постоји сагласност власника исте.</i></p> <p><i>Котларница</i></p> <p><i>Код пројектовања и изградње објеката котларнице обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда и норматива из предметне области.</i></p> <p><i>Гасификација</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• Сваки објекат у који се инсталише гасна инсталација са гасним потрошачима, грађевински мора задовољити услове који су дефинисани важећим законским прописима за гасне котларнице, гасне димњаке, вентилацију ...</i> <i>• Сваки потрошач гаса без обзира да ли се прикључује на примарни или секундарни гасоводни систем, мора имати гасну мерно-регулациону, мерну или регулациону станицу или сет - MPC (у зависности од капацитета). Више корисника гаса на блиским локацијама могу имати заједничке гасне станице са независним мерачима за сваког потрошача.</i>

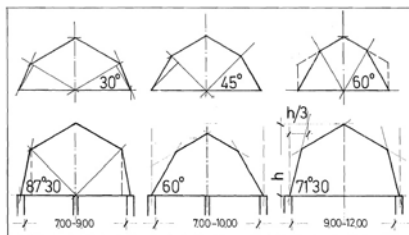
	<ul style="list-style-type: none"> • Гасне инсталације, МРС и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића, а све у складу са законом и уз сагласност надлежног дистрибутера и службе противпожарне заштите. • МРС по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укопани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта. МРС поставити према условима надлежног дистрибутера и ПУ – Противпожарна полиција. • За гасне котларнице је неопходно испоштовати сва правила дата важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл. лист СФРЈ бр. 10/90). Неопходно је испоштовати сва правила дата националним и светским стандардима. <p><i>Општи услови за изградњу гасног прикључка</i></p> <p>Кућни гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. Кућне гасне прикључке изводити према следећим условима:</p> <ul style="list-style-type: none"> - траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна - цевовод мора бити безбедан од оштећења - цевовод полагасти на дубину укопавања од 0,6м до 1,0м а изузетно на мин 0,5м односно максимум 2,0м - најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2м - положај и дубина укопавања кућног гасног прикључка мора бити геодетски снимљен - почетак прикључка трајно означити натписном плочицом - цевовод се кроз шупљине или делове зграде (терасе, степеништа) полаже у заштитну цев - при увођењу у зграду просторија мора бити сува и приступачна, а цевовод мора бити приступачан и заштићен од механичких оштећења - укопани и надземни делови прикључка од челичних цеви морају се заштитити од корозије <p>било омотачима, премазима, катодно, галванизацијом и др.</p> <ul style="list-style-type: none"> - гасни прикључак завршава на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње - положај главног запорног цевног затварача се означава - при првом пуштању гаса у гасни прикључак потребно је обезбедити потпуно одвођење мешавине гаса и ваздуха у атмосферу. <p>Правила грађења гасних станица дефинишу се за намене простора које ће снабдевати природним гасом. У овим објектима се врши припрема регулација и снижење притиска са вредности притиска који влада у гасоводу на жељену вредност. Гасне станице могу бити зидане или монтажне.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Гасне инсталације, мерне станице и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића • Гасне станице по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укопани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта. <p><i>Општи услови за прикључење термоенергетске инфраструктуре:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Прикључење објеката изводити најкраћим путем, вертикално надистрибутивну мрежу која је у јавној површини, са којег објекат има директан приступ. • За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер. • Цевоводе термомашинских инсталација (гасоводи, топоводи и др.) водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. Обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објеката. • Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине. • Унутар радних зона цевни водови се могу водити и надземно на цевним носачима, мостовима и фасадама, према најоптималнијим трасама и сигурносним захтевима. <p>Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција..</p>
правила и услови за евакуацију	У сарадњи са надлежним ЈКП и изградом техничке документације, треба дефинисати тачан број потребних контејнера и њихову локацију. У сарадњи са ЈКП могуће је усвојити и другачије системе и методе прикупљања и евакуисања смећа, а у складу са условима

отпада	<p>заштите животне средине.</p> <p>Препоручује се – где год се просторни и технички услови могу испунити – постављање подземних судова за смеће.</p> <p>У складу са савременим захтевима заштите животне средине, треба обезбедити посебне контејнере за прикупљање папирног, стакленог, алуминијумског и сл. отпада, уз поштовање услова који важе за стандардне контејнере.</p> <p>Отпад који по саставу не одговара кућном смећу и представља нупродукт процеса складиштења или производње, депонује се по посебним условима, обрађује и одвози уз претходну сагласност надлежних институција на за то одређене локације.</p> <p>Препоручује се оградивање оваког простора параветном оградом (уз остављање приступа са једне стране), заклањање корективним зеленилом и сл.</p> <p>Судови за одлагање смећа могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели/комплексу или на јавној површини посебно одређеној за ту намену.</p> <p>Треба одредити погодну и хигијенски безбедно место за постављање "контејнера", тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл.</p> <p>Локације се одређују на основу параметара овог плана и услова надлежног ЈКП, израдом одговарајуће техничке документације.</p> <p>Судови се могу сместити и у унутрашњост комплекса, дуж интерних саобраћајница – али ван коловоза и тротоара - чија је ширина минимално 3,5м за једносмерни и 6,0м за двосмерни саобраћај, уз обезбеђивање могућности окретања возила габарита 8,6x2,5x3,5м и осовинским притиском од 10т. Уколико је потребно, могу се планирати смећаре у објектима као затворене просторије, уз строгопоштовање хигијенско-техничких услова. Уколико нема других могућности (ако нема простора или је онемогућен приступ возила за пражњење и сл.), дозвољава се постављање у оквиру површина намењених пешачком саобраћају и паркирању возила. Тадалокације могу бити у оквиру регулације основних саобраћајница, као издвојене нише са упуштеним ивичњаком, тако да максимално ручно гурање контејнера не буде веће од 15м, по равной подлози са успоном до 3%.</p> <p>Уколико су у складу са условима, постојеће локације судова за смеће се могу задржати и, ако има услова, простора и потреба, додати одређени број нових.</p> <p>За постојеће објекте се задржава затечено стање и капацитет простора за ову намену и када они не одговарају прописаним параметрима а нема просторних и организационих могућности за испуњавање потребних услова.</p> <p>Код изградње нових објеката-замене постојећих, морају се поштовати параметри овог плана.</p>	
ограђивање грађевинске парцеле	<p>Ограде комплекса објеката морају бити постављене на регулационим линијама. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограда и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.</p> <p>Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије.</p> <p>Врста и висина ограда зависе од намене комплекса који ограђују.</p> <p>Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.</p> <p>Осим заштитне функције ограда морају задовољити и естетске критеријуме.</p> <p>Објекти специјалне намене могу имати ограду у складу са захтевима своје делатности.</p> <p>Није дозвољено ограђивање слободних зелених површина унутар блокова. Сви слободни простори унутар блока третирају се као заједнички и свима доступни.</p> <p>Објекти који се налазе у отвореном блоку, у отвореном делу мешовитог блока, на тргу и сл., не могу бити ограђивани.</p> <p>Остали објекти могу имати транспарентну ограду максималне висине 1.80м, са зиданим/пуним параветом максималне висине 0,60м према регулацији односно зиданим пуним параветом максималне висине 1,80м према бочној/задњој граници парцеле.</p>	
посебни услови	услови заштите културно историјског наслеђа	Инвеститори су у обавези да појединачно прибаве посебне конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

<p>услови и могућност фазне реализације</p>	<p>Дозвољена је фазна реализација комплекса и градња објеката, до реализације максималних капацитета. Свака фаза мора несметано функционисати као архитектонско-градјевинска целина, затим у смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина, задовољења технолошких и инфраструктурних потреба и сл.</p>
<p>услови за архитектонско е, естетско обликовање објеката</p>	<p>Објекти морају бити архитектонски обликовани уз уважавање стандарда и прописа који се односе на сваку врсту објеката понаособ.</p> <p>Планом нису предвиђена посебна правила градње завршне етаже и крова објеката осим да ови делови објеката и сам објекат чине јединствену архитектонску целину и да испуњава услове које диктира технологија (лаки кров и сл).</p> <p>Објекти морају бити завршно обрађени материјалима и бојама у складу са врстом објекта уз поштовање посебних прописа којима се ова област евентуално посебно регулише.</p> <p>Приликом пројектовања и изградње свих врста објектата у овој зони, морају се поштовати основна правила архитектонске струке, што значи да осим економичности градње морају да буду заступљени како функционални тако и естетски архитектонски квалитети објектата.</p> <p>Дозвољена је употреба свих савремених материјала који ће побољшати физичко и естетско стање објектата.</p> <p><u>Кровови:</u></p> <p>Кров може бити раван или у нагибу (препоручено 33°), са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.),</p> <p>Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“ са препустима). Новопланирани мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.</p> <p>Максимална висина назитка поткровне етаже може бити 1,6м.</p> <p>Ако је поткровље нових објектата, или реконструкцијом постојећих, планирано за становање, дозвољено је формирање кровних "баџа". Максимална висина од коте пода поткровља до највише унутрашње линије "баџе" је 2,2м (тако да може да се угради столарија на исти начин као и у регуларним етажама). Облик и ширина "баџе" морају бити усклађени са елементима фасаде.</p> <p>Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде.</p> <p>Није дозвољено надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова формирати поткровља у више етажа. Међутим, ако постојећи нагиб крова и његов габарит то дозвољавају, може се дозволити формирање дуплекс станова у поткровљу. Такође, због различитих спратности и дубине објектата, треба водити рачуна да у укупном изгледу објектата маса крова не буде већа од масе основног-зиданог дела објектата (од коте терена до кровног венца).</p> <p>Код објектата са косим кровом (постојећих и нових) дозвољено је претварање тавана/поткровља у стамбени и/или помоћни простор (станарске оставе и сл.) – ако је у питању објекат стамбене или стамбено-пословне намене. Ако се ради о пословном објекту, таван/поткровље је могуће претворити само у пословни и/или помоћни простор уз основну пословну намену (архива, оставе, чување документације и сл.).</p> <p>Максимална висина назитка поткровне етаже је 1,60м</p> <p>У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне укупно не прелазе 40% површине крова на предметној фасади да њихов положај, као и положај прозорских баџа, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима, код надзиђивања објектата, за цео објекат се мора извести истовремено и јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила, положаја отвора итд.</p> <p>Приликом реконструкције или доградње није дозвољено поједине делове објектата третирати у више различитих стилова. Сви радови морају третирати објекат као јединствену архитектонску целину.</p> <p>У оквиру кровног волумена могуће је формирати баџе, терасе/лође али тако да оне укупно не прелазе 30% површине крова на предметној фасади и да њихов положај буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.</p> <p>У оквиру кровног волумена могуће је формирати баџе, терасе/лође али тако да оне укупно не прелазе 30% површине крова на предметној фасади и да њихов положај буде усклађен са положајима отвора на фасади,</p>

као и осталим њеним елементима.

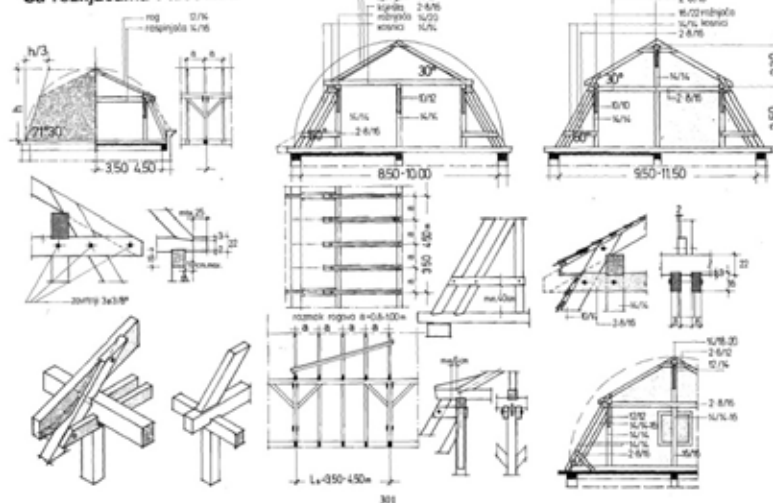
Мансардни кров - дозвољен:



Лажни мансардни кров,
тзв. Печурка – није дозвољен:

Sa raspinjačama i trostrukim stolicama Sa siemenjačom i rožnjačama

Sa rožnjačama i kleštima



Правила за постављање отвора у оквиру мансардног крова иста су као и за друге врсте косих кровова.

посебни услови

На постојећим комплексима у оквиру којих су прекорачени неки урбанистички параметри или услови дефинисани овим планом, дозвољене су само интервенције у смислу редовног одржавања. Свака интервенција којом се повећава изграђена или покривена површина или врши промена делатности, подразумева обавезу поштовања свих параметара овог плана, тако да не буду прекорачене задате граничне вредности.

На постојећим објектима, код којих су прекорачене овим планом одређене грађевинске линије, или је удаљење од регулационе линије мање од минимално прописаног, или су испусти у јавну површину премашили максимално допуштене вредности, дозвољене су само интервенције редовног одржавања и адаптација, а свака интервенција на објекту којом се повећава изграђена површина, подразумева обавезу поштовања планом утврђених грађевинских линија.

Објекти на углу могу добити акценат на самој угаоној површини (не над целом површином објекта, већ максимално тај део објекта може зауимати 30-50% површине целог објекта, у зависности од величине парцеле, позиције у урбаном окружењу, визура, архитектонског и конструктивног решења и сл.). Ова могућност се дозвољава иако у свом постојећем стању предметни објекат премашује неке урбанистичке параметре, уколико то доприноси акцентовању блока, давању посебно изражаја урбаној целини и сл.

Није дозвољено постављати спољне јединице клима уређаја, вентилационе цеви и слично, на улчне фасаде. Постојеће такве уређаје, који су постављени пре ступања на снагу овог плана, уклонити, а ако то ни под каквим условима није тренутно могуће, проверити да ли се њихов положај уклапа у елементе фасаде, ако не, кориговати положај и уколико их

има више, уједначити их међусобно. Приликом реновирања, адаптације, рестаурације, реконструкције, замене објекта новим и сл., уклонити све набројане елементе са уличне фасаде.

Дозвољено је формирање светларника за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија (као што су санитарне просторије, гардеробе, оставе, итд.), осветљавање степенишног простора, заједничких остава (нпр. за бицикле, дечја колица и сл.) итд. Висина парапета прозорских отвора на овим просторијама мора бити минимално 180цм. Није дозвољено да према светларнику постоје једини отвори на стамбеним просторијама као што су дневна, спаваћа, дечја соба, трпезарија и сл. Ако на суседном објекту постоји светларник, положај и величина новог се мора са њим ускладити. Светларнику се мора обезбедити приступ као и одвођење атмосферских вода. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара $0,5\text{m}^2$ светларника, при чему он не може бити мањи од $6,0\text{m}^2$ и не ужи од 2,0м. Ако се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, његова површина се може умањити за 1/4. Затварање и надзиђивање постојећих светларника није дозвољено. Површина светларника се третира као неизграђени део зграде.

Склоништа се планирају у оквиру објекта у складу са важећим прописима. Постојећа склоништа се задржавају уз могућност коришћења у мирнодопским условима за културну, образовну, спортску, пословну намену и сл.

НАПОМЕНЕ : Пројектант - инвеститор дужан је да се придржава свих важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објекта.

Б.2.5. Правила грађења за ПОСЛОВНО-ИНДУСТРИЈСКУ ЗОНУ

Табела: ПОСЛОВНО-ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ	
Врста и намена објеката у зони	
<p>ПРИВРЕДНА ЗОНА –Производне и пословне активности мањег или већег обима, тј. капацитета уз задовољавање услова заштите животне средине: млинови, производња грађевинског материјала, прерада и обрада материјала и дрвета, електронска, текстилна и слична производња (трикотажа), делатности из области трговине на велико, складишта стоваришта, логистички центри и технолошки паркови (пословни инкубатори) , истраживачко-развојне институције др., мали производни погони (мала и средња предузећа)... дистрибутивни центри, информатичко-технолошка и телекомуникациона индустрија.. Сајамски простори, хипермаркети, изложбени и продајни салони са пратећим сервисним услугама, дистрибутивни центри, велетрговина, забавни паркови, индустријски и пословни паркови, мањи производни погони (чисте технологије) који не угрожавају животну средину у погледу буке, загађења ваздуха, складишни простори, када се у производном процесу користе тежа и тешка теретна возила Мањи производни погони који не загађују околину, сервиси, магаџински простори, “тешко”занатство, стоваришта (продаја огрева) отворени тржни центри, сервиси, паркинзи гараже за теретна возила и аутобусе</p> <p>ПОСЛОВНА ЗОНА – Пословне делатности из области трговине на мало и велико, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, комерцијалних услуга и производних делатности, Тржно пословни центар - робне куће.</p> <p>мале и средње фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на рубним деловима стамбеног насеља тако да њихове функције не изазивају непријатности суседству, као што су веће електромеханичке радионице, технички сервиси, складишта грађевинског материјала, прерада пластичних маса, фабрике хлеба и друго.</p> <p>УСЛУЖНА ЗОНА - управа, пословни центар, хотел, банке, ПТТ, царина, осигуравајући заводи, компјутерски центар, услужне лабораторије, агенџијске услуге (рента кар, транспорт и шпедиција, туристичке агенџије, авио компаније, представништва, финансијска контрола), сервисне службе (ватрогасци, физичко обезбеђење, одржавање, еколошка полиција, комунална служба, сервиси за прање и пеглање, фризерски, козметички салони, сервиси за одржавање технике), трговинске и угоститељске услуге (ресторани, продавнице, бифеи), рекреативни центри и одмор радника.</p> <p>Обавезно у складу са условима Б.1.4.2. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи.</p>	
правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела	<p>дозвољено је спајање и деоба парцела у циљу формирања нових, под условом да након тога парцела (и објекти који се на њој налазе) испуњавају све дефинисане параметре за зону у којој се налазе,</p> <p>све катастарске парцеле у обухвату плана, које испуњавају потребне услове, постају грађевинске парцеле,</p> <p>свака грађевинска парцела мора имати непосредан приступ са јавне површине-саобраћајнице или право службености пролаза, уколико се налази у унутрашњости блока</p> <p>Напомена: Изузетно, на већ изграђеним грађевинским парцелама (постојећа индустрија), приликом парцелације, не морају бити задовољени сви наведени елементи уколико то постојеће стање не дозвољава.</p>
услови за величину парцеле	<p>минимална величина парцела мин 600 м²</p> <p>минимална ширина парцела 20 м</p>
правила парцелације за интерне саобраћајне површине	<p>Регулационе ширине интерних саобраћајница унутар појединих комплекса зоне су у функцији технолошких транспортних захтева технологије што треба да задовољи кретање теретних возила као и постављање неопходне пратеће инфраструктуре. Минимална ширина колских саобраћајница је 3,00м а пешачких 1,2 м. Подужне и попречне профиле интерних саобраћајних површина ускладити са нивелационим решењем, конфигурацијом терена, постојећим и планираним објектима и решењем одвођења атмосферских вода. Кроз спровођење плана ће се ове површине према правилима дефинисати урбанистичким пројектом и пројектом парцелације.</p>
правила парцелације за заједничке слободне површине	<p>По захтеву за слободним површинама, кроз спровођење плана ће се ове површине дефинисати урбанистичким пројектом и пројектом парцелације.</p>
правила парцелације за интерне	<p>Може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом под условом да постоји приступни пут објекту ради одржавања и</p>

комуналне инфраструктурне мреже и објекте	<p>отклањања кварова.</p> <p>КАНАЛИЗАЦИЈА : Оријентациона површина објекта дистрибутивне црпне станице - површина комплекса износи око 10 x 10 м. За станице обезбедити колски прилаз ради одржавања и интервенције.</p> <p>ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА : Оријентациона површина објекта дистрибутивне трансформаторске станице - површина комплекса износи око 7 x 9 м. За трансформаторске станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора.</p> <p>ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА : Оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (MSAN) у случају потребе, биће дата условима надлежног предузећа (За капацитете до 1600x2 предвидети MSAN за спољну монтажу, као и outdoor кабинет који се мотира на бетонско постоље (димензије заузеле површине око 20м²), са обезбеђеним колским прилазом .</p> <p>КДС МРЕЖА И ОБЈЕКТИ : КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно; КДС градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места КДС полагаати у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији;</p> <p>ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА : Уколико се Мерне станице (ГМРС, МРС) граде, као самостојећи објекти димензија А*Б м², оријентациона површина комплекса за постављање ГМРС и МРС износи А+6 м са Б+6 м. За исту је потребно обезбедити колски прилаз од најближе саобраћајнице. За потребе изградње и функционисања МРС Greenfield потребна величина парцеле је до 20 м X 20 м.</p>
положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле	
положај објеката према површини јавне намене	<p>Планом се не предвиђа могућност упуштања делова објекта у јавну површину.</p> <p>Растојање грађевинске линије у односу на регулациону линију мин 5,00м</p>
положај према границама суседних парцела	<p>од бочне границе парцеле за слободностојећи тип објеката ½ висине објекта (мин.3,5м)</p> <p>од задње границе парцеле ½ висине објекта (мин.5,0м)</p>
упуштање делова објеката у површине јавне намене	Планом се не предвиђа могућност упуштања делова објекта у јавну површину.
највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	
највећи дозвољен индекс заузетости-Из	до 50%
највећи дозвољен индекс изграђености-Ии	"И" је до 1,0
верниткална регулација	
највећа дозвољена спратност и висина објеката	<p>макс. до П+2</p> <p>Висина назидка у евентуалном поткровљу је до макс. 1,60м.</p>
нивелациони услови	кота приземља објеката може бити минимално 0,2м а максимално 1,2м у односу на коту приступне улице, а денивелација се решава искључиво унутар регулационе линије,
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	
правила и	На парцели се могу градити и други објекти који су одговарајуће намене и у

услови за друге објекте на парцели	складу са просторним капацитетима парцеле, односно са наведеним урбанистичким параметрима.
најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Минимална међусобна удаљеност објеката није дефинисана овим Планом већ зависи од актуелних прописа који се односе на овакву врсту објеката понаособ у складу са њиховом наменом, технолошким и сигурносним захтевима.
правила и услови за замену постојећих објеката	
Даје се могућност трансформације постојећих намене објеката у планиране уз услов да нова намена подлеже овим Планом прописаним критеријумима еколошких ограничења и урбанистичким параметрима.	
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	
Могуће су све врсте интервенција на постојећим објектима уз услов да су након интервенција испоштовани сви урбанистички параметри и еколошки услови овог Плана.	
уређење зелених и слободних површина парцеле	
<p>Зелене површине прожимају и допуњују основне намене зоне. Зеленилу појединачних комплекса би требало да доминирају врсте са изразитим естетским вредностима. Процентуално за површине производње и складиштења зеленило треба да је заступљено са око 30%, са акцентом на заштитно зеленило по ободима комплекса.</p> <p>Парцела до 1,0 ха мин. 20% зеленила на парцели, без паркинга</p> <p>Парцела од 1,0 до 5,0 ха мин. 25% зеленила на парцели</p> <p>Парцела преко 5,0 ха мин. 30% до 50% зеленила на парцели</p> <p>Обзиром да се на овим парцелама постављају индустријски - производно, складишни објекти формираће се обавезно заштитно зеленило које ће се постављати по ободу парцела са улогом умањења и елиминисања штетних утицаја, загађења, буке и вибрација, а у зависности од врсте објекта ће се дефинисати удаљеност зеленила од објекта и суседних брањених подручја. Избор врста мора бити у складу са наменом простора и са условима средине. Заштитно зеленило поставити управно на правац доминантних ветрова.</p> <p>Радне зоне морају да имају формиране зелене површине са првенствено заштитном улогом, што значи да се формирају од густих насада високе и жбунасте вегетације по ободима комплекса и мањих површина партерно уређених на прилазима истих и на површинама у окружењу управних објеката. Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација.</p> <p>Све унете саднице морају бити од врста у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%.</p> <p>Све слободне површине затравити квалитетном мешом трава.</p> <p>У првој години након усадње неопходно је спровести интезивне мере неге.</p> <p>Пројектант/инвеститор су у обавези да се приликом израде пројекта придржавају важећих прописа, норматива и правила струке који се односе на ову врсту зелених површина.</p> <p>Простор поплочан растер плочама обрачунаваће се са 10% своје укупне површине као зеленило, због могућности одвођења одређене количине атмосферских падавина.</p>	
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру	
услови за пешачке и колске приступе парцелама	<p>Сваком објекту мора се обезбедити директан или индиректан колски и пешачки, односно колско-пешачки приступ са јавне површине.</p> <p>Трасе пешачких стаза вођене су паралелно са коловозом тј. регулационим линијама саобраћајница тако да су пешачки прелази тј. приступи у појединачне комплексе привредно – услужних зона омогућени са уличних тротоара.</p> <p>Минимална ширина пешачког приступа је 1,20м.</p> <p>За све комплексе у привредно – услужној зони тј. за све грађевинске парцеле се мора обезбедити минимално један колски прилаз на јавне саобраћајнице. Колски приступи се изводе управно на коловозе јавних саобраћајница у ширини од минимум 3,5м и морају бити обрађени коловозним засторима. Укрштање колских приступа са коловозима зонских саобраћајница изводи се са лепезама минималног полупречника $r=5,0\text{м}$.</p>

	<p>Носивост коловозних конструкција колских приступа извршити на основу планираних саобраћајних оптерећења. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски. Подужне и попречне падове ускладити са нивелационим решењем саобраћајница, постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. Изградњом колских приступа водити рачуна да се атмосферска вода из комплекса не упушта у атмосферску канализацију зонских саобраћајница.</p>
<p>паркирање на парцели</p>	<p>За појединачне комплексе привредно – услужне зоне (остале кориснике простора) задовољење потреба стационарног саобраћаја обезбедиће се у оквиру граница својих парцела.</p> <p>Пожељно је да се на улазном делу у комплексе планирају паркинг простори за путничке аутомобиле за запослене, службене посете и сл. а да се паркинг простор за возила комплекса (фирме) обезбеди у унутрашњем делу комплекса (сопствени возни парк).</p> <p>Број потребних паркинг места за запослене на парцели тј. комплексу одредиће се на основу важећих норматива и критеријума, а на бази процењених просечних капацитета (развијене површине или броја запослених) из Т1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - управно- административни објекти 1п.м./ 60 м2 нето површине, - трговине 1п.м./ 50м2 продајног простора, - индустријски објекти 1п.м./ 40 м2 нето површине, - складишта и магацини 1п.м./ 300 м2 нето површине, - управне зграде и сл. 1п.м./ 50м2 нето површине. <p>Уколико је пратећим елаборатом, студијом утврђен број запослених односно број посетилаца, тада се потребан број паркинг места одређује и на основу следећих норматива и критеријума:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Индустријски објекти 1п.м./ 3 запослена, - Складишта и магацини 1п.м./ 4 запослена, - ресторани, кафане, кафеи 1п.м./ 10 места- седишта, <p>За задовољење потреба сопственог возног парка потребан број паркинг места за теретне и путничке аутомобиле одредиће се на основу укупног броја возила возног парка. Стационарни саобраћај за потребе сопственог возног парка може се обезбедити отвореним (површинским) паркинг просторима, гаражним местима или надстрешницама. За путничке аутомобиле обезбеђују се паркинг места са одговарајућим манипулативним површинама у зависности од начина паркирања (косо или управно паркирање).</p> <p>За теретне аутомобиле ради лакшег маневрисања возила предлаже се косо паркирање. Ширина и дужина паркинг места зависи од типа и врсте возила и крећу се од 3,0x8,0 до 3,5x18,0(20,0)м. Манипулативни коловози за теретна возила су од 8,0 – 12,0м.</p>
<p>прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу</p>	<p><i>Прикључење објеката на постојећу или планирану комуналну инфраструктурну мрежу у улицама извршити према условима надлежних предузећа власника те инсталације, уз могућност прелазних решења до реализације планираних инфраструктурних мрежа</i></p> <p><u>Услови прикључења на водоводну мрежу</u> Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.</p> <ul style="list-style-type: none"> • За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели. • Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ. • Забрањено је спајање локалних водовода (бунари) са системом градског водовода. <p>Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.</p> <p><u>Услови прикључења на канализациону мрежу</u> Прикључење комплекса (објеката) на уличну мрежу фекалне или атмосферске канализације извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Унутар радно пословних комплекса обавезно предвидети предтретман технолошких и атмосферских вода (сепаратори масти, уља и нафтних деривата) како би испуштена вода задовољила потребан критеријум за испуштање у градску канализацију. <p>За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.

• Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете.

• У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели.

У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити или директно на колектор, или на најближи улични шахт.

Услови прикључења на електроенергетску мрежу

За нове пословне зоне потребно је за прикључење:

Напајање будућих потрошача изводиће се преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз ;

За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70 kW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће НН мреже, предвиђени су коридори за НН мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице у оквиру парцеле, са коридором за прикључни средњенапонски вод , као и коридор за НН мрежу.

Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70kW потребно је предвидети у оквиру парцеле изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод;

У осталом делу подручја:

Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз ;

Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70kW потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод; ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.

За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70 kW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће НН мреже, предвиђени су коридори за НН мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице, са коридором за прикључни средњенапонски вод , као и коридор за НН мрежу.ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.

На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од тридесет две јединице, а предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајућетрансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.

На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од шездесет четири јединице, а није предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта

Телекомуникациона мрежа и објекти

Прикључење објеката према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.

Капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинстава.

Потребно је да инвеститор обезбеди просторију за смештај телекомуникационе опреме у оквиру планираних грађевинских -индустријских(пословних) зона, по могућству у њиховим географским средиштима.

Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

KDS мрежа

KDS мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

Услови прикључења на топлификациону и гасификациону мрежу.

Новопланиране објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом изградњом прикључака на постојећу или планирану термоенергетску мрежу.

Топлификација

Предајна станица (ПС)

Објекти ПС могу бити зиданог или монтажног типа (контејнерске ПС). Зидани објекти се предвиђају за веће потрошаче и смештају се у објекте корисника – у подрумском или приземном делу објекта.

Монтажни објекти ПС се предвиђају за мање објекте, објекте индивидуалног становања или мање грађевинске објекте заједничког становања који немају услове за смештај ПС у објекту корисника.

У блоковима становања се могу градити:

- у оквиру објекта, на грађевинској парцели

Топловод

ТО је могуће поставити и изузетно кроз приватне парцеле и објекте уколико постоји сагласност власника исте.

Котларница

Код пројектовања и изградње објекта котларнице обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда и норматива из предметне области.

Гасификација

- Сваки објект у који се инсталише гасна инсталација са гасним потрошачима, грађевински мора задовољити услове који су дефинисани важећим законским прописима за гасне котларнице, гасне димњаке, вентилацију ...
- Сваки потрошач гаса без обзира да ли се прикључује на примарни или секундарни гасоводни систем, мора имати гасну мерно-регулациону, мерну или регулациону станицу или сет - МРС (у зависности од капацитета). Више корисника гаса на блиским локацијама могу имати заједничке гасне станице са независним мерачима за сваког потрошача.
- Гасне инсталације, МРС и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објекта и отвора на фасади објекта (prozори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића, а све у складу са законом и уз сагласност надлежног дистрибутера и службе противпожарне заштите.
- МРС по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укупани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта. МРС поставити према условима надлежног дистрибутера и ПУ – Противпожарна полиција.
- За гасне котларнице је неопходно испоштовати сва правила дата важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл. лист СФРЈ бр. 10/90). Неопходно је испоштовати сва правила дата националним и светским стандардима.

Општи услови за изградњу гасног прикључка

Кућни гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. Кућне гасне прикључке изводити према следећим условима:

- траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна
- цевовод мора бити безбедан од оштећења
- цевовод полагасти на дубину укопавања од 0,6м до 1,0м а изузетно на мин 0,5м односно максимум 2,0м
- најмање растојање цевовода од свих укупаних инсталација мора бити 0,2м
- положај и дубина укопавања кућног гасног прикључка мора бити геодетски снимљен
- почетак прикључка трајно означити натписном плочицом
- цевовод се кроз шупљине или делове зграде (терасе, степеништа) полаже у заштитну цев
- при увођењу у зграду просторија мора бити сува и приступачна, а цевовод мора бити приступачан и заштићен од механичких оштећења
- укупани и надземни делови прикључка од челичних цеви морају се заштитити од корозије било омотачима, премазима, катодно, галванизацијом и др.
- гасни прикључак завршава на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње
- положај главног запорног цевног затварача се означава
- при првом пуштању гаса у гасни прикључак потребно је обезбедити потпуно одвођење мешавине гаса и ваздуха у атмосферу.

Правила грађења гасних станица дефинишу се за намене простора које ће снабдевати природним гасом. У овим објектима се врши припрема регулација и снижење притиска са вредности притиска који влада у гасоводу на жељену вредност. Гасне станице могу бити зидане или монтажне.

- Гасне инсталације, мерне станице и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објекта и отвора на фасади објекта (prozори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића

	<ul style="list-style-type: none"> Гасне станице по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укопани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта. <p><i>Општи услови за прикључење термоенергетске инфраструктуре:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Прикључење објекта изводити најкраћим путем, вертикално надистрибутивну мрежу која је у јавној површини, са којег објекат има директан приступ. За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер. Цевоводе термомашинских инсталација (гасоводи, топоводи и др.) водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. Обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објекта. Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине. Унутар радних зона цевни водови се могу водити и надземно на цевним носачима, мостовима и фасадама, према најоптималнијим трасама и сигурносним захтевима. Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.
правила и услови за евакуацију отпада	
	<p>треба да буду уважени основни технички услови за одржавање комуналне хигијене: подлога прилазног пута за одношење комуналног отпада возилима надлежног ЈКП-а мора да буде тврда и проходна у свим метеоролошким условима; минимална ширина овог пута треба да износи 3 m; за пословни и радни простор површине између 1000 и 3000 m² нужно је обезбедити контејнер од 1,1 m³, односно одговарајући сет контејнера (за селективно одлагање комуналног отпада); контејнере треба поставити на тврду подлогу, делимично опасану заштитном живом зеленом или дрвеном оградом, како би се спречило неконтролисано разношење отпада; микро локација са контејнерима треба да буде приступачна, са једне или две стране, ради њиховог једноставног и лаког пражњење.</p> <p>Контејнери за евакуацију отпад се не могу постављати у зонама раскрсница, непрегледним местима и сл. где би положај и габрити истих смањивао прегледност и угрожавао безбедност саобраћаја.</p>
ограђивање грађевинских парцела	
	<p>Ограђивање парцела мора бити изведено заштитном транспарентном оградом минималне висине 2,00m у складу са прописима о заштити сваке врсте објекта понаособ.</p>
услови и могућности фазне реализације	
	<p>Даје се могућност фазне реализације комплекса у зависности од развојне концепције и динамике изградње Инвеститора.</p> <p>Свака фаза градње мора бити функционална и грађевинска целина. Задња фаза не сме прекорачити урбанистичке параметре зоне</p>
посебни услови	
	<p><u>Услови заштите културно историјског наслеђа</u> Инвеститори су у обавези да појединачно прибаве посебне конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.</p> <p><u>Услови заштите животне средине</u> што се најбоље постиже применом формализованог еко менаџмент система ЕМАС 2. Главна обавеза улагача, носиоца привредних активности и оператера у планираној зони је да поштују и примењују начела одрживог развоја и превентивне и регулативне мере заштите животне средине, што значи да треба да користе технологије и процесе који испуњавају високе стандарде заштите животне средине тј. стриктно примењују најбоље доступне технике (best available technique – BAT). Они су дужни да стално побољшавају учинак предузећа у заштити животне средине,</p> <p><u>Услови противпожарне заштите</u> Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајушим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима. Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу. Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила</p>

	<p>Сви објекти који имају повећан ризик од експлозије морају бити изграђен са лаганом кровном конструкциом, а за материјал објекта применити материјале који одговарају прописима заштите од пожара и експлозије.</p> <p><u>Услови енергетске ефикасности и обновљиве енергије</u> У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим позитивним законским прописима,</p> <p>Инсталације и опрема морају бити високо аутоматизоване, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћење отпадне топлотне-расхладне енергије.</p> <p>Код постојећих објеката, када то није искључено другим прописима, дозвољено је накнадно извођење енергетске санација фасаде или крова. У циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика предвијети уређаје за обновљиву енергију (соларни колектори, втрогенеатори, постројења за биомасу и сл.)</p>
--	---

Б.2.6. Правила грађења за ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНО-СТАМБЕНУ ЗОНУ

Табела: ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНЕ-СТАМБЕНЕ ЗОНЕ

врста и намена објеката у зони	
<p>Ова зона намењена је за изградњу објеката пре свега пословне делатности и то из области трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, ако су у оквиру приватног сектора, комерцијалних услуга и производних делатности мањег обима (када се у производном процесу користе само лака теретна возила), тржно пословни центри, угоститељство, хостели, мотели, хотели, уметнички атељеи и радионице (занатске, уметничке, струковне....), банке, осигурвајућа друштва, агенције, бирои, књижаре, штампарије, издавачке куће и сл.</p> <p>Делатности из области привреде у овој зони односе се на: производне и пословне активности мањег или већег обима, тј. капацитета уз задовољавање услова заштите животне средине: млинови, производња грађевинског материјала, прерада и обрада метала и дрвета, електронска, текстилна и слична производња (трикотажа), делатности из области трговине на велико, сајамски простори, ОТЦ, сервиси, магацински простори, складишта, стоваришта, продаја огрева, паркинзи (гараже) за аутобусе и теретна возила, логистички центри и технолошки паркови (пословни инкубатори), истраживачко-развојне институције др., мали производни погони (мала и средња предузећа), дистрибутивни центри, информатичко-технолошка и телекомуникациона индустрија.</p> <p>Осим пословне и производне делатности о овој зони планирају се објекти породичног становања (само стамбених или пословно-стамбених), са компатибилним наменама, спратности до П+2.</p> <p>Уређење и изградња нових објеката на овом простору вршиће се на основу услова из овог плана.</p> <p>У постојећим изграђеним блоковима дозвољавају се радови текућег одржавања, реконструкције и надградње (санирање равних кровова изградњом косих и поткровља). Паркирање возила обезбедити унутар парцеле.</p> <p>У оквиру ове зоне постоји и <u>део зоне ограничене градње</u></p> <p>Инфраструктурни коридор, који пролази кроз зону, спада у грађевинско земљиште за остале намене тј. представља део зоне намењене осталим делатностима по посебним условима власника инфраструктуре. У овом делу зоне дозвољена је изградња објеката нискоградње или евентуално објеката који не ремете основну заштину функцију и ако то основна намена дозвољава, у свему према условима власника инсталације која се штити. Такође се а може се користити и као пољопривредно земљиште.</p> <p><i>Обавезно у складу са условима Б.1.4.2. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи.</i></p>	
<p>правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела</p>	<p>дозвољено је спајање и деоба парцела у циљу формирања нових, под условом да након тога парцела (и објекти који се на њој налазе) испуњавају све дефинисане параметре за зону у којој се налазе,</p> <p>све катастарске парцеле у обухвату плана, које испуњавају потребне услове, постају грађевинске парцеле,</p> <p>свака грађевинска парцела мора имати непосредан приступ са јавне површине-саобраћајнице или право службености пролаза, уколико се налази у унутрашњости блока</p> <p><u>Напомена за становање:</u></p> <p><i>Изузетно на већ изграђеним грађевинским парцелама, где ширина, површина и/или удаљеност објекта од границе парцеле не задовољавају наведене елементе дозволиће се парцелација ради развргнућа имовинске заједнице.</i></p>
<p>услови за величину парцеле</p>	<p><u>За привредно - услужну намену</u></p> <p>минимална величина парцела мин 800 м²</p> <p>минимална ширина парцела 16 м</p> <p><u>За стамбену намену са компатибилним садржајем</u></p> <p>минимална површина грађевинске парцеле је 300м² за објекте који једном страном додирују бочну линију</p> <p>-минимална површина грађевинске парцеле је 400м² за слободно стојеће објекте</p> <p>-минимална ширина парцеле за стамбене објекте који једном страном додирују бочну линију парцеле је 12м (према Правилнику бр. 50/2011)</p> <p>-минимална ширина парцеле за слободностојеће објекте је 14м</p> <p>Парцеле које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу</p>

	<p>на услове минималних димензија и површине прописаних за одређену намену или зону, формирају се као грађевинске парцеле које су у складу са правилима плана.</p> <p>Ова зона искључује варијанту грађења објеката у низу као и атријумских објеката због мешања различитих намена унутар зоне (пример: производни погон је сусед пословном објекту а он је сусед стамбеном...)</p> <p>Напомена!</p> <p>Минималне ширине парцела <u>не односе се на постојеће парцеле</u> које су мање ширине од наведених. У случајевима кад су постојеће парцеле мањих ширина од наведених, могу се градити сви типови објеката уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на ову зону (степен заузетости, индекс изграђености, спратност и мин. удаљеност од суседних парцела).</p> <p>Напомена: Изузетно, на већ изграђеним грађевинским парцелама (постојећа индустрија), приликом парцелације, не морају бити задовољени сви наведени елементи уколико то постојеће стање не дозвољава.</p>
правила парцелације за интерне саобраћајне површине	<p>Регулационе ширине интерних саобраћајница унутар појединих комплекса зоне су у функцији технолошких транспортних захтева технологије што треба да задовољи кретање теретних возила као и постављање неопходне пратеће инфраструктуре. Минимална ширина колских саобраћајница је 3,00м а пешачких 1,2 м. Подужне и попречне профиле интерних саобраћајних површина ускладити са нивелационим решењем, конфигурацијом терена, постојећим и планираним објектима и решењем одвојења атмосферских вода. Кроз спровођење плана ће се ове површине према правилима дефинисати урбанистичким пројектом и пројектом парцелације.</p>
правила парцелације за заједничке слободне површине	<p>По захтеву за слободним површинама, кроз спровођење плана ће се ове површине дефинисати урбанистичким пројектом и пројектом парцелације.</p>
правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте	<p>Може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом под условом да постоји приступни пут објекту ради одржавања и отклањања кварова.</p> <p>КАНАЛИЗАЦИЈА : Оријентациона површина објекта дистрибутивне црпне станице - површина комплекса износи око 10 x 10 м. За станице обезбедити колски прилаз ради одржавања и интервенције.</p> <p>ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА : Оријентациона површина објекта дистрибутивне трансформаторске станице - површина комплекса износи око 7 x 9 м. За трансформаторске станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора.</p> <p>ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА : Оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (MSAN) у случају потребе, биће дата условима надлежног предузећа (За капацитете до 1600x2 предвидети MSAN за спољну монтажу, као и outdoor кабинет који се мотира на бетонско постоље (димензије заузете површине око 20м²), са обезбеђеним колским прилазом .</p> <p>КДС МРЕЖА И ОБЈЕКТИ : КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно; КДС градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места КДС полагасти у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији;</p> <p>ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА : Уколико се Мерне станице (ГМРС, МРС) граде, као самостојећи објекти димензија А*Б м², оријентациона површина комплекса за постављање ГМРС и МРС износи А+6 м са Б+6 м. За исту је потребно обезбедити колски прилаз од најближе саобраћајнице. За потребе изградње и функционисања МРС Greenfield потребна величина парцеле је до 20 м X 20 м.</p>
положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле	
положај објеката према површини јавне намене	<p>Планом се не предвиђа могућност упуштања делова објекта у јавну површину.</p> <p>Растојање грађевинске линије у односу на регулациону линију мин 5,00м</p>
положај према границама суседних	од бочне границе парцеле за слободностојећи тип објекта: <u>за привредно-услугну намену</u>

парцела	<p>са једне стране мин. 1м од границе парцеле и са друге стране мин. 3,5м од границе парцеле</p> <p><u>за стамбену намену са компатибилним садржајима</u></p> <p>-Једнострано узидани објекти:</p> <p>▲ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора је 0м</p> <p>▲ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1,6м је 1,5м</p> <p>▲ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори стамбених и радних просторија је 4,0м</p> <p>-Слободностојећи објекти:</p> <p>▲ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1,6м је 1,5м</p> <p>▲ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори стамбених и радних просторија је 4,0м</p> <p>растојање од задње границе парцеле је 1/2 висине објекта (мин. 5,0м)</p>
упуштање делова објеката у површине јавне намене	<p>Планом се не предвиђа могућност упуштања делова објекта у јавну површину.</p>
највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	
највећи дозвољен индекс заузетости-Из	<p>Индекс заузетости је дефинисан као максимално дозвољена вредност коју није допуштено прекорачити али је могуће реализовати мање вредности</p> <p>максимални индекс заузетости</p> <p>Из=70 % за парцеле до 500м²</p> <p>Из=50% за парцеле веће од 500м²</p> <p><u>Обрачун површина</u></p> <p>У обрачуну површина, корисне поткровне и подземне етаже рачунају се са 60% њихове површине, док се остале надземне етаже не редукују.Паркирање за потребе парцеле смештено је подземне етаже, као и техничке просторије(подстанице грејања, котларнице, трафостанице и сл.) , не узимају се у обзир приликом обрачуна површина.</p>
највећи дозвољен индекс изграђености-Ии	<p>“И” је до 1,0</p> <p><u>За становање са компатибилним садржајем:</u></p> <p>Изградња је дефинисана на основу максимално дозвољеног индекса заузетости (Из) и максимално дозвољене спратности (на одговарајућем графичком прилогу).</p> <p>Ии 2.1 -0.6за зоне спратности П+1+Пк</p> <p>Индекс изграђеностије дефинисан као максимално дозвољена вредност коју није допуштено прекорачити али је могуће реализовати мање вредности.</p>
вертикална регулација	
највећа дозвољена спратност и висина објеката	<p>макс. до П+2</p> <p>Висина назидка у евентуалном поткровљу је до макс. 1,60м.</p>
нивелациони услови	<p>кота приземља објеката може бити минимално 0,2м а максимално 1,2м у односу на коту приступне улице, а денивелација се решава искључиво унутар регулационе линије,</p>
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	
правила и услови за друге објекте на парцели	<p>На парцели се могу градити и други објекти који су одговарајуће намене и у складу са просторним капацитетима парцеле, односно са наведеним урбанистичким параметрима.</p>
најмања дозвољена међусобна	<p>Минимална међусобна удаљеност објеката није дефинисана овим Планом већ зависи од актуелних прописа који се односе на овакву врсту објеката понаособ у складу са</p>

удаљеност објекта	њиховом наменом , технолошким и сигурносним захтевима.
правила и услови за замену постојећих објекта	
	Даје се могућност трансформације постојећих намене објекта у планиране уз услов да нова намена подлеже овим Планом прописаним критеријумима еколошких ограничења и урбанистичким параметрима.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	
	Могуће су све врсте интервенција на постојећим објектима уз услов да су након интервенција испоштовани сви урбанистички параметри и еколошки услови овог Плана.
уређење зелених и слободних површина парцеле	
	<p>Зелене површине прожимају и допуњују основне намене зоне. Зеленилу појединачних комплекса би требало да доминирају врсте са изразитим естетским вредностима. Процентуално за површине производње и складиштења зеленило треба да је заступљено са око 30%, са акцентом на заштитно зеленило по ободима комплекса.</p> <p>Парцела до 1,0 ха мин. 20% зеленила на парцели, без паркинга</p> <p>Парцела од 1,0 до 5,0 ха мин. 25% зеленила на парцели</p> <p>Парцела преко 5,0 ха мин. 30% до 50% зеленила на парцели</p> <p>Обзиром да се на овим парцелама постављају индустријски - производно, складишни објекти формираће се обавезно заштитно зеленило које ће се постављати по ободу парцела са улогом умањења и елиминисања штетних утицаја, загађења, буке и вибрација, а у зависности од врсте објекта ће се дефинисати удаљеност зеленила од објекта и суседних брањених подручја. Избор врста мора бити у складу са наменом простора и са условима средине. Заштитно зеленило поставити управно на правац доминантних ветрова.</p> <p>Радне зоне морају да имају формиране зелене површине са првенствено заштитном улогом, што значи да се формирају од густих насада високе и жбунасте вегетације по ободима комплекса и мањих површина партерно уређених на прилазима истих и на површинама у окружењу управних објекта. Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација.</p> <p>Све унете саднице морају бити од врста у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%.</p> <p>Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.</p> <p>У првој години након усадње неопходно је спровести интезивне мере неге.</p> <p>Пројектант/инвеститор су у обавези да се приликом израде пројекта придржавају важећих прописа, норматива и правила струке који се односе на ову врсту зелених површина.</p> <p>Простор поплочан растер плочама обрачунаваће се са 10% своје укупне површине као зеленило, због могућности одвођења одређене количине атмосферских падавина.</p>
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру	
услови за пешачке и колске приступе парцелама	<p>Сваком објекту мора се обезбедити директан или индиректан колски и пешачки, односно колско-пешачки приступ са јавне површине.</p> <p>Трасе пешачких стаза вођене су паралелно са коловозом тј. регулационим линијама саобраћајница тако да су пешачки прелази тј. приступи у појединачне комплексе привредно – услужних зона омогућени са уличних тротоара.</p> <p>Минимална ширина пешачког приступа је 1,20м.</p> <p>За све комплексе у привредно – услужној зони тј. за све грађевинске парцеле се мора обезбедити минимално један колски прилаз на јавне саобраћајнице.. Колски приступи се изводе управно на коловозе јавних саобраћајница у ширини од минимум 3,5м и морају бити обрађени коловозним засторима. Укрштање колских приступа са коловозима зонских саобраћајница изводи се са лезама минималног полупречника $r=5,0\text{м}$.</p>

	<p>Носивост коловозних конструкција колских приступа извршити на основу планираних саобраћајних оптерећења. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски. Подужне и попречне падове ускладити са нивелационим решењем саобраћајница, постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. Изградњом колских приступа водити рачуна да се атмосферска вода из комплекса не упушта у атмосферску канализацију зонских саобраћајница.</p>
<p>паркирање на парцели</p>	<p>За појединачне комплексе привредно – услужне зоне (остале кориснике простора) задовољење потреба стационарног саобраћаја обезбедиће се у оквиру граница својих парцела.</p> <p>Пожељно је да се на улазном делу у комплексе планирају паркинг простори за путничке аутомобиле за запослене, службене посете и сл. а да се паркинг простор за возила комплекса (фирме) обезбеди у унутрашњем делу комплекса (сопствени возни парк).</p> <p>Број потребних паркинг места за запослене на парцели тј. комплексу одредиће се на основу важећих норматива и критеријума, а на бази процењених просечних капацитета (развијене површине или броја запослених) из Т1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - управно- административни објекти 1п.м./ 60 м2 нето површине, - трговине 1п.м./ 50м2 продајног простора, - индустријски објекти 1п.м./ 40 м2 нето површине, - складишта и магацини 1п.м./ 300 м2 нето површине, - управне зграде и сл. 1п.м./ 50м2 нето површине. <p>Уколико је пратећим елаборатом, студијом утврђен број запослених односно број посетилаца, тада се потребан број паркинг места одређује и на основу следећих норматива и критеријума:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Индустријски објекти 1п.м./ 3 запослена, - Складишта и магацини 1п.м./ 4 запослена, - ресторани, кафане, кафеи 1п.м./ 10 места- седишта, <p>За задовољење потреба сопственог возног парка потребан број паркинг места за теретне и путничке аутомобиле одредиће се на основу укупног броја возила возног парка. Стационарни саобраћај за потребе сопственог возног парка може се обезбедити отвореним (површинским) паркинг просторима, гаражним местима или надстрешницама. За путничке аутомобиле обезбеђују се паркинг места са одговарајућим манипулативним површинама у зависности од начина паркирања (косо или управно паркирање).</p> <p>За теретне аутомобиле ради лакшег маневрисања возила предлаже се косо паркирање. Ширина и дужина паркинг места зависи од типа и врсте возила и крећу се од 3,0x8,0 до 3,5x18,0(20,0)м. Манипулативни коловози за теретна возила су од 8,0 – 12,0м.</p>
<p>прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу</p>	<p>Прикључење објеката на постојећу или планирану комуналну инфраструктурну мрежу у улицама извршити према условима надлежних предузећа власника те инсталације, уз могућност прелазних решења до реализације планираних инфраструктурних мрежа</p> <p><u>Услови прикључења на водоводну мрежу</u> Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.</p> <ul style="list-style-type: none"> • За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели. • Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ. • Забрањено је спајање локалних водовода (бунари) са системом градског водовода. <p>Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.</p> <p><u>Услови прикључења на канализациону мрежу</u> Прикључење комплекса (објеката) на уличну мрежу фекалне или атмосферске канализације извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Унутар радно пословних комплекса обавезно предвидети предтретман технолошких и атмосферских вода (сепаратори масти, уља и нафтних деривата) како би испуштена вода задовољила потребан критеријум за испуштање у градску канализацију. <p>За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.</p>

- Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.
- Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете.
- У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели.

У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити или директно на колектор, или на најближи улични шахт.

Услови прикључења на електроенергетску мрежу

За нове пословне зоне потребно је за прикључење:

Напајање будућих потрошача изводиће се преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз ;

За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70 kW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће НН мреже, предвиђени су коридори за НН мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице у оквиру парцеле, са коридором за прикључни средњенапонски вод , као и коридор за НН мрежу.

Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70kW потребно је предвидети у оквиру парцеле изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод;

У осталом делу подручја:

Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз ;

Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70kW потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод; ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.

За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70 kW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће НН мреже, предвиђени су коридори за НН мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице, са коридором за прикључни средњенапонски вод , као и коридор за НН мрежу.ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.

На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од тридесет две јединице, а предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајућетрансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.

На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од шездесет четири јединице, а није предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта

Телекомуникациона мрежа и објекти

Прикључење објеката према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.

Капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинства.

Потребно је да инвеститор обезбеди просторију за смештај телекомуникационе опреме у оквиру планираних грађевинских -индустријских(пословних) зона, по могућству у њиховим географским средиштима.

Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

KDS мрежа

KDS мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

Услови прикључења на топлификациону и гасификациону мрежу.

Новопланиране објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом изградњом прикључака на постојећу или планирану термоенергетску мрежу.

Топлификација**Предајна станица (ПС)**

Објекти ПС могу бити зиданог или монтажног типа (контејнерске ПС). Зидани објекти се предвиђају за веће потрошаче и смештају се у објекте корисника – у подрумском или приземном делу објекта.

Монтажни објекти ПС се предвиђају за мање објекте, објекте индивидуалног становања или мање грађевинске објекте заједничког становања који немају услове за смештај ПС у објекту корисника.

У блоковима становања се могу градити:

- у оквиру објекта, на грађевинској парцели

Топловод

ТО је могуће поставити и изузетно кроз приватне парцеле и објекте уколико постоји сагласност власника исте.

Котларница

Код пројектовања и изградње објекта котларнице обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда и норматива из предметне области.

Гасификација

- Сваки објекат у који се инсталише гасна инсталација са гасним потрошачима, грађевински мора задовољити услове који су дефинисани важећим законским прописима за гасне котларнице, гасне димњаке, вентилацију ...
- Сваки потрошач гаса без обзира да ли се прикључује на примарни или секундарни гасоводни систем, мора имати гасну мерно-регулациону, мерну или регулациону станицу или сет - МРС (у зависности од капацитета). Више корисника гаса на блиским локацијама могу имати заједничке гасне станице са независним мерачима за сваког потрошача.
- Гасне инсталације, МРС и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објекта и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића, а све у складу са законом и уз сагласност надлежног дистрибутера и службе противпожарне заштите.
- МРС по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укопани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта. МРС поставити према условима надлежног дистрибутера и ПУ – Противпожарна полиција.
- За гасне котларнице је неопходно испоштовати сва правила дата важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл. лист СФРЈ бр. 10/90). Неопходно је испоштовати сва правила дата националним и светским стандардима.

Општи услови за изградњу гасног прикључка

Кућни гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. Кућне гасне прикључке изводити према следећим условима:

- траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна
- цевовод мора бити безбедан од оштећења
- цевовод полагаати на дубину укопавања од 0,6м до 1,0м а изузетно на мин 0,5м односно максимум 2,0м
- најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2м
- положај и дубина укопавања кућног гасног прикључка мора бити геодетски снимљен
- почетак прикључка трајно означити натписном плочицом
- цевовод се кроз шупљине или делове зграде (терасе, степеништа) полаже у заштитну цев
- при увођењу у зграду просторија мора бити сува и приступачна, а цевовод мора бити

	<p>приступачан и заштићен од механичких оштећења</p> <ul style="list-style-type: none"> - укупани и надземни делови прикључка од челичних цеви морају се заштитити од корозије било омотачима, премазима, катодно, галванизацијом и др. - гасни прикључак завршава на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње - положај главног запорног цевног затварача се означава - при првом пуштању гаса у гасни прикључак потребно је обезбедити потпуно одвођење мешавине гаса и ваздуха у атмосферу. <p>Правила грађења гасних станица дефинишу се за намене простора које ће снабдевати природним гасом. У овим објектима се врши припрема регулација и снижење притиска са вредности притиска који влада у гасоводу на жељену вредност. Гасне станице могу бити зидане или монтажне.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Гасне инсталације, мерне станице и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (prozори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића • Гасне станице по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укупани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта. <p><i>Општи услови за прикључење термоенергетске инфраструктуре:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Прикључење објеката изводити најкраћим путем, вертикално надистрибутивну мрежу која је у јавној површини, са којег објекат има директан приступ. • За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер. • Цевоводе термомашинских инсталација (гасоводи, топоводи и др.) водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. Обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објеката. • Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине. • Унутар радних зона цевни водови се могу водити и надземно на цевним носачима, мостовима и фасадама, према најоптималнијим трасама и сигурносним захтевима. <p>Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.</p>
правила и услови за евакуацију отпада	
	<p>треба да буду уважени основни технички услови за одржавање комуналне хигијене: подлога прилазног пута за одношење комуналног отпада возилима надлежно ЈКП-а мора да буде тврда и проходна у свим метеоролошким условима; минимална ширина овог пута треба да износи 3 m; за пословни и радни простор површине између 1000 и 3000 m² нужно је обезбедити контејнер од 1,1 m³, односно одговарајући сет контејнера (за селективно одлагање комуналног отпада); контејнере треба поставити на тврду подлогу, делимично опасану заштитном живом зеленом или дрвеном оградом, како би се спречило неконтролисано разношење отпада; микро локација са контејнерима треба да буде приступачна, са једне или две стране, ради њиховог једноставног и лаког пражњење.</p> <p>Контејнери за евакуацију отпад се не могу постављати у зонама раскрсница, непрегледним местима и сл. где би положај и габрити истих смањивао прегледност и угрожавао безбедност саобраћаја.</p>
ограђивање грађевинских парцела	
	<p>Ограђивање парцела мора бити изведено заштитном транспарентном оградом минималне висине 2,00m у складу са прописима о заштити сваке врсте објеката понаособ.</p>
услови и могућности фазне реализације	

	<p>Даје се могућност фазне реализације комплекса у зависности од развојне концепције и динамике изградње Инвеститора.</p> <p>Свака фаза градње мора бити функционална и грађевинска целина. Задња фаза не сме прекорачити урбанистичке параметре зоне</p>
посебни услови	
	<p><u>Услови заштите културно историјског наслеђа</u> Инвеститори су у обавези да појединачно прибаве посебне конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.</p> <p><u>Услови заштите животне средине</u> што се најбоље постиже применом формализованог еко менаџмент система ЕМАС 2. Главна обавеза улагача, носиоца привредних активности и оператера у планираној зони је да поштују и примењују начела одрживог развоја и превентивне и регулативне мере заштите животне средине, што значи да треба да користе технологије и процесе који испуњавају високе стандарде заштите животне средине тј. стриктно примењују најбоље доступне технике (best available technique – BAT). Они су дужни да стално побољшавају учинак предузећа у заштити животне средине,</p> <p><u>Услови противпожарне заштите</u> Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајушим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима . Објекти морају имати одговарајушу хидрантску мрежу . Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила</p> <p>Сви објекти који имају повећан ризик од експлозије морају бити изграђен са лаганом кровном конструкциом, а за материјал објекта применити материјале који одговарају прописима заштите од пожара и експлозије.</p> <p><u>Услови енергетске ефикасности и обновљиве енергије</u> У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим позитивним законским прописима,</p> <p>Инсталације и опрема морају бити високо аутоматизоване, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћење отпадне топлотне-расхладне енергије.</p> <p>Код постојећих објеката, када то није искључено другим прописима, дозвољено је накнадно извођење енергетске санација фасаде или крова. У циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика предвијети уређаје за обновљиву енергију (соларни колектори, втрогенеатори, постројења за биомасу и сл.)</p>

ПРИВРЕДНА ЗОНА

Б.2.7. Правила грађења за ЗОНУ GREENFIELD ИНДУСТРИЈЕ

Табела: ЗОНУ „GREENFIELD“ ИНДУСТРИЈЕ

врста и намена објеката у зони	
<p>Фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на одређеном одстојању од стамбеног насеља тако да њихова функција на том растојању не изазива непријатности суседству, као што су тржни центри и већа складишта (брuto површине веће од 5.000 м²), прехранбена индустрија, текстилна индустрија, итд. Морају се спроводити техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите животне средине.</p> <p>Текстилна индустрија, металопрерађивачка индустрија (у производњи пољопривредних машина, металној индустрији, преради пластичних маса, различитих врста услуга и сл.), објекти за складиштење, паковање и прераду пољопривредних производа (погона високих степена прераде), хемијска индустрија, индустријско-пословне зоне, индустрија посебне намене, "Green field" индустријске зоне</p> <p>Машиноградња - могући садржаји: електронски уређаји и апарати, производња комуникационих апарата, мерни уређаји, мерна и регулациона техника, производња аутоделова; производи за Електронску индустрија - могући капацитети: производња аудио и видео технике, медицинске опреме, електронских играчака, електронских музичких инструмената омађинство, бела техника и сл.</p> <p>Производња уређаја и постројења за коришћење обновљивих извора енергије - могући садржаји : опрема за ветрогенераторе, соларна постројења и сл.</p> <p>Производњи хемијских производа - предлаже се виша фаза производње на основу сировинске базе из петрохемијског комплекса и природних супстаници (биље, лековите траве, цвеће).</p> <p>Постојеће намене објеката на делу планиране „Greenfield“ зоне у оквиру блока 332 задржавају до трансформације намене дефинисане Планом.</p> <p>Обавезно у складу са условима 4.2. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи.</p>	
правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела	<p>дозвољено је спајање и деоба парцела у циљу формирања нових, под условом да након тога парцела (и објекти који се на њој налазе) испуњавају све дефинисане параметре за зону у којој се налазе,</p> <p>све катастарске парцеле у обухвату плана, које испуњавају потребне услове, постају грађевинске парцеле,</p> <p>свака грађевинска парцела мора имати непосредан приступ са јавне површине-саобраћајнице или право службености пролаза, уколико се налази у унутрашњости блока,</p>
услови за величину парцеле	<p>минимална величина парцела мин 0,5ха</p> <p>минимална ширина парцела 25.00м</p>
правила парцелације за интерне саобраћајне површине	<p>Регулационе ширине интерних саобраћајница унутар појединих комплекса морају бити у функцији технолошких транспортних захтева технологије што треба да задовољи кретање теретних возила као и постављање неопходне пратеће инфраструктуре. Минимална ширина колских саобраћајница је 3,00м а пешачких 1,2 м. Подужне и попречне профиле интерних саобраћајних површина ускладити са нивелационим решењем, конфигурацијом терена, постојећим и планираним објектима и решењем одвојења атмосферских вода. Кроз спровођење плана ће се ове површине према правилима дефинисати урбанистичким пројектом и пројектом парцелације.</p>
правила парцелације за заједничке слободне површине	<p>По захтеву за слободним површинама, кроз спровођење плана ће се ове површине дефинисати урбанистичким пројектом и пројектом парцелације.</p>
правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте	<p>Може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом под условом да постоји приступни пут објекту ради одржавања и отклањања кварова.</p> <p>КАНАЛИЗАЦИЈА: Оријентациона површина објекта дистрибутивне црпне станице - површина комплекса износи око 10 x 10 м. За станице обезбедити колски прилаз ради одржавања и интервенције.</p> <p>ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА: Оријентациона површина објекта дистрибутивне трансформаторске станице - површина комплекса износи око 7 x 9 м. За трансформаторске станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену</p>

	<p>трансформатора.</p> <p>ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА: Оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (MSAN) у случају потребе, биће дата условима надлежног предузећа (За капацитете до 1600x2 предвидети MSAN за спољну монтажу, као и outdoor кабинет који се мотира на бетонско постоље (димензије заузеле површине око 20м²), са обезбеђеним колским прилазом .</p> <p>КДС МРЕЖА И ОБЈЕКТИ : КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно; КДС градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места КДС полагасти у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији;</p> <p>ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА : Уколико се Мерне станице (ГМРС, МРС) граде, као самостојећи објекти димензија А*Б м², оријентациона површина комплекса за постављање ГМРС и МРС износи А+6 м са Б+6 м. За исту је потребно обезбедити колски прилаз од најближе саобраћајнице. За потребе изградње и функционисања МРС Greenfield потребна величина парцеле је до 20 м X 20 м.</p>
положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле	
положај објеката према површини јавне намене	<p>Планом се не предвиђа могућност упуштања делова објекта у јавну површину.</p> <p>Растојање грађевинске линије у односу на регулациону линију мин 5,00м</p>
положај према границама суседних парцела	<p>од бочне границе парцеле за слободностојећи тип објекта ½ висине објекта (мин.3,5м)</p> <p>од задње границе парцеле ½ висине објекта (мин.5,0м)</p>
упуштање делова објеката у површине јавне намене	Планом се не предвиђа могућност упуштања делова објекта у јавну површину.
највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	
највећи дозвољен индекс заузетости- Из	до 50%
највећи дозвољен индекс изграђености- Ии	<p><1,0 ха“И“ је до 0,8</p> <p>од 1,0 до 5,0ха“И“ је до 0,7</p> <p>од 5,0 до 10,0ха...“И“ је до 0,6</p> <p>>10,0ха...“И“ је до 0,5</p>
верниткална регулација	
највећа дозвољена спратност и висина објеката	<p>мах. до П+2 за архитектонске објекте</p> <p>односно висина у зависности од технолошких захтева</p> <p>За процесну опрему, уређаје и инфраструктурне инсталације висина није ограничена, односно може бити и већа. У тим случајевима (ако то буде неопходно), ће се прибављати посебни услови и сагласности од надлежних институција.</p> <p>Висина назидка у евентуалном поткровљу је до мак. 1,60м.</p>
нивелациони услови	кота приземља објеката може бити минимално 0,2м а максимално 1,2м у односу на коту приступне улице, а денивелација се решава искључиво унутар регулационе линије
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	
правила и услови за друге објекте на парцели	На парцели се могу градити и други објекти који су одговарајуће намене и у складу са просторним капацитетима парцеле, односно са наведеним урбанистичким параметрима.
најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Минимална међусобна удаљеност објеката није дефинисана овим Планом већ зависи од актуелних прописа који се односе на овакву врсту објеката понаособ у складу са њиховом наменом , технолошким и сигурносним захтевима.
правила и услови за замену постојећих објеката	
	Даје се могућност трансформације постојећих намене објеката у планиране уз услов да нова намена подлеже овим Планом прописаним

	критеријумима еколошких ограничења и урбанистичким параметрима.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	
	Могуће су све врсте интервенција на постојећим објектима уз услов да су након интервенција испоштовани сви урбанистички параметри и еколошки услови овог Плана.
уређење зелених и слободних површина парцеле	
	<p>Зелене површине прожимају и допуњују основне намене зоне. Зеленилу појединачних комплекса би требало да доминирају врсте са изразитим естетским вредностима. Процентуално за површине производње и складиштења зеленило треба да је заступљено са око 30%, са акцентом на заштитно зеленило по ободима комплекса.</p> <p>Парцела до 1,0 хамин. 20% зеленила на парцели, без паркинга Парцела од 1,0 до 5,0 ха .. мин. 25% зеленила на парцели Парцела преко 5,0 ха мин. 30% до 50% зеленила на парцели</p> <p>Обзиром да се на овим парцелама постављају индустријски - производно, складишни објекти формираће се обавезно заштитно зеленило које ће се постављати по ободу парцела са улогом умањења и елиминисања штетних утицаја, загађења, буке и вибрација, а у зависности од врсте објекта ће се дефинисати удаљеност зеленила од објекта и суседних брањених подручја. Избор врста мора бити у складу са наменом простора и са условима средине. Заштитно зеленило поставити управно на правац доминантних ветрова.</p> <p>Радне зоне морају да имају формиране зелене површине са првенствено заштитном улогом, што значи да се формирају од густих насада високе и жбунасте вегетације по ободима комплекса и мањих површина партерно уређених на прилазима истих и на површинама у окружењу управних објеката. Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација.</p> <p>Све унете саднице морају бити од врста у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%.</p> <p>Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.</p> <p>У првој години након усадње неопходно је спровести интезивне мере неге.</p> <p>Пројектант/инвеститор су у обавези да се приликом израде пројекта придржавају важећих прописа, норматива и правила струке који се односе на ову врсту зелених површина.</p> <p>Простор поплочан растер плочама обрачунаваће се са 10% своје укупне површине као зеленило, због могућности одвођења одређене количине атмосферских падавина.</p>
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру	
услови за пешачке и колске приступе парцелама	<p>Сваком објекту мора се обезбедити директан или индиректан колски и пешачки, односно колско-пешачки приступ са јавне површине.</p> <p>Трасе пешачких стаза вођене су паралелно са коловозом тј. регулационим линијама саобраћајница тако да су пешачки прелази тј. приступи у појединачне комплексе привредне - Greenfield зоне омогућени са уличних тротоара.</p> <p>Минимална ширина пешачког приступа је 1,20м.</p> <p>За све комплексе у привредној - Greenfield зони тј. за све грађевинске парцеле се мора обезбедити минимално један колски прилаз на јавне саобраћајнице.. Колски приступи се изводе управно на коловозе јавних саобраћајница у ширини од минимум 3,5м и морају бити обрађени коловозним засторима. Укрштање колских приступа са коловозима зонских саобраћајница изводи се са лепезама минималног полупречника $r=5,0m$ (у зависности од меродавног возила).</p> <p>Носивост коловозних конструкција колских приступа извршити на основу планираних саобраћајних оптерећења. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски. Подужне и попречне падове ускладити са нивелационим решењем саобраћајница, постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. Изградњом колских</p>

	<p>приступа водити рачуна да се атмосферска вода из комплекса не упушта у атмосферску канализацију зонских саобраћајница.</p>
<p>паркирање на парцели</p>	<p>За појединачне комплексе привредне - Greenfield зоне (остале кориснике простора) задовољење потреба стационарног саобраћаја обезбедиће се у оквиру граница својих парцела.</p> <p>Пожељно је да се на улазном делу у комплексе планирају паркинг простори за путничке аутомобиле за запослене, службене посете и сл. а да се паркинг простор за возила комплекса (фирме) обезбеди у унутрашњем делу комплекса (сопствени возни парк).</p> <p>Број потребних паркинг места за запослене на парцели тј. комплексу одредиће се на основу важећих норматива и критеријума, а на бази процењених просечних капацитета (развијене површине или броја запослених) из Т1 :</p> <p>-управно- административни објекти 1п.м./ 60 м2 нето површине, -трговине 1п.м./ 50м2 продајног простора, -индустријски објекти 1п.м./ 40 м2 нето површине, -складишта и магацини 1п.м./ 300 м2 нето површине, -управне зграде и сл. 1п.м./ 50м2 нето површине.</p> <p>Уколико је пратећим елаборатом, студијом утврђен број запослених односно број посетилаца, тада се потребан број паркинг места одређује и на основу следећих норматива и критеријума:</p> <p>-Индустријски објекти 1п.м./ 3 запослена, -Складишта и магацини 1п.м./ 4 запослена, -ресторани, кафане, кафеи 1п.м./ 10 места- седишта,</p> <p>За задовољење потреба сопственог возног парка потребан број паркинг места за теретне и путничке аутомобиле одредиће се на основу укупног броја возила возног парка. Стационарни саобраћај за потребе сопственог возног парка може се обезбедити отвореним (површинским) паркинг просторима, гаражним местима или надстрешницама. За путничке аутомобиле обезбеђују се паркинг места са одговарајућим манипулативним површинама у зависности од начина паркирања (кос, подужно или управно паркирање).</p> <p>За теретне аутомобиле ради лакшег маневрисања возила предлаже се косо паркирање. Ширина и дужина паркинг места зависи од типа и врсте возила и крећу се од 3,0x8,0 до 3,5x18,0(20,0)м. Манипулативни коловози за теретна возила су од 8,0 – 12,0м. Ове димензије дате су оквирно при чему ће конкретне димензије одредити пројектант у фази пројектовања а за конкретну локацију а све у складу са стандардима, прописима и нормативима.</p>
<p>прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу</p>	<p>Прикључење објеката на постојећу или планирану комуналну инфраструктурну мрежу у улицама извршити према условима надлежних предузећа власника те инсталације, уз могућност прелазних решења до реализације планираних инфраструктурних мрежа</p> <p><u>Услови прикључења на водоводну мрежу</u> Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.</p> <ul style="list-style-type: none"> • За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели. • Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ. • Забрањено је спајање локалних водовода (бунари) са системом градског водовода. <p>Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.</p> <p><u>Услови прикључења на канализациону мрежу</u> Прикључење комплекса (објеката) на уличну мрежу фекалне или атмосферске канализације извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Унутар радно пословних комплекса обавезно предвидети предтретман технолошких и атмосферских вода (сепаратори масти, уља и нафтних деривата) како би испуштена вода задовољила потребан критеријум за испуштање у градску канализацију. <p>За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.

- Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете.
- У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко уопјних бунара лоцираних на самој парцели.
У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити или директно на колектор, или на најближи улични шахт.

Услови прикључења на електроенергетску мрежу Прикључење објекта према условима надлежне ЕД Панчево .

Напајање будућих потрошача изводиће се преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз.

За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70 kW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће НН мреже, предвиђени су коридори за НН мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице у оквиру парцеле, са коридором за прикључни средњенапонски вод , као и коридор за НН мрежу.

Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70kW потребно је предвидети у оквиру парцеле изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод;

Телекомуникациона мрежа и објекти

Прикључење објекта према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.

Капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинства.

Потребно је да инвеститор обезбеди просторију за смештај телекомуникационе опреме у оквиру планираних грађевинских - индустријских(пословних) зона, по могућству у њиховим географским средиштима.

Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

KDS мрежа

KDS мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

- Услови прикључења на топлификациону и гасификациону мрежу.

Новопланиране објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом изградњом прикључака на постојећу или планирану термоенергетску мрежу.

Топлификација

Предајна станица (ПС)

Објекти ПС могу бити зиданог или монтажног типа (контејнерске ПС). Зидани објекти се предвиђају за веће потрошаче и смештају се у објекте корисника – у подрумском или приземном делу објекта.

Монтажни објекти ПС се предвиђају за мање објекте, објекте индивидуалног становања или мање грађевинске објекте заједничког становања који немају услове за смештај ПС у објекту корисника.

У блоковима становања се могу градити:

- у оквиру објекта, на грађевинској парцели

Топловод

ТО је могуће поставити и изузетно кроз приватне парцеле и објекте уколико постоји

сагласност власника исте.

Котларница

Код пројектовања и изградње објекта котларнице обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда и норматива из предметне области.

Гасификација

- Сваки објекат у који се инсталише гасна инсталација са гасним потрошачима, грађевински мора задовољити услове који су дефинисани важећим законским прописима за гасне котларнице, гасне димњаке, вентилацију ...
- Сваки потрошач гаса без обзира да ли се прикључује на примарни или секундарни гасоводни систем, мора имати гасну мерно-регулациону, мерну или регулациону станицу или сет - MPC (у зависности од капацитета). Више корисника гаса на блиским локацијама могу имати заједничке гасне станице са независним мерачима за сваког потрошача.
- Гасне инсталације, MPC и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објекта и отвора на фасади објекта (prozори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића, а све у складу са законом и уз сагласност надлежног дистрибутера и службе противпожарне заштите.
- MPC по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укопани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта. MPC поставити према условима надлежног дистрибутера и ПУ – Противпожарна полиција.
- За гасне котларнице је неопходно испоштовати сва правила дата важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл. лист СФРЈ бр. 10/90). Неопходно је испоштовати сва правила дата националним и светским стандардима.

Општи услови за изградњу гасног прикључка

Кућни гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. Кућне гасне прикључке изводити према следећим условима:

- траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна
- цевовод мора бити безбедан од оштећења
- цевовод полагаати на дубину укопавања од 0,6м до 1,0м а изузетно на мин 0,5м односно максимум 2,0м
- најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2м
- положај и дубина укопавања кућног гасног прикључка мора бити геодетски снимљен
- почетак прикључка трајно означити натписном плочицом
- цевовод се кроз шупљине или делове зграде (терасе, степеништа) полаже у заштитну цев
- при увођењу у зграду просторија мора бити сува и приступачна, а цевовод мора бити приступачан и заштићен од механичких оштећења
- укопани и надземни делови прикључка од челичних цеви морају се заштитити од корозије било омотачима, премазима, катодно, галванизацијом и др.
- гасни прикључак завршава на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње
- положај главног запорног цевног затварача се означава
- при првом пуштању гаса у гасни прикључак потребно је обезбедити потпуно одвођење мешавине гаса и ваздуха у атмосферу.

Правила грађења гасних станица дефинишу се за намене простора које ће снабдевати природним гасом. У овим објектима се врши припрема регулација и снижење притиска са вредности притиска који влада у гасоводу на жељену вредност. Гасне станице могу бити зидане или монтажне.

	<ul style="list-style-type: none"> Гасне инсталације, мерне станице и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића Гасне станице по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укопани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта. <p>Општи услови за прикључење термоенергетске инфраструктуре:</p> <ul style="list-style-type: none"> Прикључење објеката изводити најкраћим путем, вертикално надистрибутивну мрежу која је у јавној површини, са којег објекат има директан приступ. За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер. Цевоводе термомашинских инсталација (гасоводи, топловоди и др.) водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. Обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објеката. Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине. Унутар радних зона цевни водови се могу водити и надземно на цевним носачима, мостовима и фасадама, према најоптималнијим трасама и сигурносним захтевима. <p>Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.</p>
правила и услови за евакуацију отпада	
	<p>треба да буду уважени основни технички услови за одржавање комуналне хигијене: подлога прилазног пута за одношење комуналног отпада возилима надлежног ЈКП-а мора да буде тврда и проходна у свим метеоролошким условима; минимална ширина овог пута треба да износи 3 m; за пословни и радни простор површине између 1000 и 3000 m² нужно је обезбедити контејнер од 1,1 m³, односно одговарајући сет контејнера (за селективно одлагање комуналног отпада); контејнере треба поставити на тврду подлогу, делимично опасану заштитном живом зеленом или дрвеном оградом, како би се спречило неконтролисано разношење отпада; микро локација са контејнерима треба да буде приступачна, са једне или две стране, ради њиховог једноставног и лаког пражњење.</p> <p>Контејнери за евакуацију отпад се не могу постављати у зонама раскрсница, непрегледним местима и сл. где би положај и габрити истих смањивао прегледност и угрожавао безбедност саобраћаја.</p>
ограђивање грађевинских парцела	
	<p>Ограђивање парцела мора бити изведено заштитном транспарентном оградом минималне висине 2,00m у складу са прописима о заштити сваке врсте објеката понаособ.</p>
услови и могућности фазне реализације	
	<p>Даје се могућност фазне реализације комплекса у зависности од развојне концепције и динамике изградње Инвеститора.</p> <p>Свака фаза градње мора бити функционална и грађевинска целина. Задња фаза не сме прекорачити урбанистичке параметре зоне</p>
посебни услови	
	<p><u>Услови заштите културно историјског наслеђа</u> Инвеститори су у обавези да појединачно прибаве посебне конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.</p> <p><u>Услови заштите животне средине</u> што се најбоље постиже применом формализованог еко менаџмент система ЕМАС 2. Главна обавеза улагача, носиоца привредних активности и оператера у планираној зони је да поштују и примењују начела одрживог развоја и превентивне и регулативне мере заштите</p>

	<p>животне средине, што значи да треба да користе технологије и процесе који испуњавају високе стандарде заштите животне средине тј. стриктно примењују најбоље доступне технике (best available technique – BAT). Они су дужни да стално побољшавају учинак предузећа у заштити животне средине,</p> <p>Услови противпожарне заштите Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајушим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима . Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу . Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила</p> <p>Сви објекти који имају повећан ризик од експлозије морају бити изграђен са лаганом кровном конструкцијом, а за материјал објекта применити материјале који одговарају прописима заштите од пожара и експлозије.</p> <p>Услови енергетске ефикасности и обновљиве енергије У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим позитивним законским прописима,</p> <p>Инсталације и опрема морају бити високо аутоматизоване, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћење отпадне топлотне-расхладне енергије.</p> <p>Код постојећих објеката, када то није искључено другим прописима, дозвољено је накнадно извођење енергетске санација фасаде или крова. У циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика предвијети уређаје за обновљиву енергију (соларни колектори, втрогенеатори, постројења за биомасу и сл.)</p>
--	--

Б3 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Статус планске документације Плански основ за спровођење представља:

Ова планска документација треба да послужи као основа за израду техничке документације за изградњу и уређење простора у циљу бољег коришћења подручја.

Генерални урбанистички план је основ за израду планова генералне регулације по деловима насељеног места за просторне целине од броја 1 до броја 11 а које су дефинисани Генералним урбанистичким планом.

Ступањем на снагу овог Плана, престају да важе одредбе ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА ГРАДА ПАНЧЕВА („Службени лист града Панчева” број 14/08 и 16/08-исправка) за предметно подручје (Целину 5).

Б3.1. Зоне и локације за даљу разраду

Б3.1.1. Зоне за разраду Планом детаљне регулације

У свим случајевима када се, директним спровођењем овог Плана, не може извршити подела грађевинског земљишта на јавну и осталу намену, неопходна је израда Плана детаљне регулације за то подручје.

Б3.1.2. Локације за које се ради урбанистички пројекат

Урбанистички пројекат као детаљна разрада делова простора обухваћеног овим Планом предвиђено је да се израђује у следећим случајевима:

- Објекти и површине јавне намене;
- Објекти и површине остале намене са јавним коришћењем;
- Објекти и површине у пословно - услужна зони
- Објекти и површине у пословно - индустријској зони
- Објекти и површине у пословно-производно-стамбеној зони
- Објекти и површине у Гринфилд зони.

Б3.2. Остали елементи значајни за спровођење плана

Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС” бр. 50/11) важи за целине и зоне у којима нису дефинисана правила парцелације, регулације и изградње.

Прелазне и завршне одредбе

У складу са Правилником о начину увида у донети урбанистички план, оверавања, достављања, архивирања, умножавања и уступања урбанистичког плана уз накнаду („Сл. гласник РС” бр.75/2003) План се ради потписивања, оверавања и архивирања израђује у 3 (три) примерка у аналогном облику и 5 (пет) примерака у дигиталном облику.

Овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП “Дирекција” као и овлашћено лице Скупштине града Панчева, пре оверавања, потписују све примерке Плана израђеног у аналогном облику.

Оверу потписаног Плана врши овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП “Дирекција”, као и овлашћено лице Скупштине града Панчева.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику као и један примерак Плана у дигиталном облику достављају органу надлежном за његово доношење - Скупштине града Панчева, ради евидентирања у локалном информационом систему планских докумената и стања у простору и архивирања.

Два примерка донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику као и два примерка Плана у дигиталном облику достављају се органу надлежном за његово спровођење.

Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се министарству надлежном за послове просторниг планирања и урбанизма ради евидентирања у Централном регистру планских докумената.

Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се органу надлежном за послове државног премера и катастра.

Сходно ставу 3 члана 2 Правилника, ЈП “Дирекција” ће, поред горе предвиђеног броја примерака, израдити План у још 2 (два) примерка у аналогном и дигиталном облику, ради потписивања, оверавања и чувања у својој архиви и архиви одговорног урбанисте.

Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се министарству надлежном за послове просторниг планирања и урбанизма ради евидентирања у Централном регистру планских докумената.

Ступањем на снагу овог Плана престају да важе сви урбанистички планови који се односе на подручје обухваћено овим планом, а наведени су у Одлуци о одређивању делова урбанистичких планова за територију општине Панчево који нису у супротности са Законом о планирању и изградњи (Сл. лист општине Панчево број 13/2003).

Након усвајања од стране Скупштине града Панчева, План се објављује у Службеном листу града Панчева.

Овај План детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Панчева”.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО - СКУПШТИНА ГРАДА
Број П-04-06-45/2012
Панчево, 28. децембар 2012. године

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ
Предраг Живковић, с.р.

С А Д Р Ж А Ј

Ред. бр.	ПРЕДМЕТ	Стр.
423.	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ -ЦЕЛИНА 5-КУДЕЉАРАЦ И НОВОСЕЉАНСКИ ПУТ ИЗА НАДЕЛА.....	1

*ИЗДАВАЧ: Градска управа града Панчева, 26000 Панчево, Трг краља Петра I 2-4
Поштански фах 122 -- Телефони: Начелник 308-748 -- Рачуноводство 308-722,
Уредник САЊА ПОПОВИЋ телефони: 351-530 и 308-843/343
Жиро рачун: 840-104-640-03 ---Извршење буџета града Панчева код Управе за трезор
филијала Панчево*